

**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 283/2022/DS-PT

Ngày 29-11-2022

*“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: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Liên

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 263/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2022/QĐ - PT ngày 10 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm: 1981.

Trú tại: Số 0, đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Bùi Việt D, sinh năm: 1960; trú tại: Số 00, P 6, thành phố S, tỉnh S. (Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2022). (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Võ Văn C**, sinh năm: 1958.

Trú tại: 00, đường số 00 khu dân cư 00, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Kỳ V, sinh năm: 1947; Trú tại: Số 00, đường 00, phường P, quận N, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2020). (Vắng mặt).

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị D1**, sinh năm: 1962 (vắng mặt).

3.2. Bà **Võ Thị Bé N**, sinh năm: 1988 (vắng mặt).

3.3. Ông **Võ Phúc H**, sinh năm: 1990 (vắng mặt).

Cùng trú tại: 00, đường số 00, khu dân cư 00, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Ánh D trình bày:

Vào ngày 30/8/2008, giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Võ Văn C có lập hợp đồng mua bán đất. Cụ thể, bên ông C bán cho bà Đ 1.000 m² đất, tọa lạc tại ấp Thạnh Hòa, xã Phú An, huyện Châu Thành (cũ), nay thuộc khu vực Thạnh Hòa, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00564, chỉnh lý biến động ngày 15/9/2000 cho ông Võ Văn C đại diện hộ đứng tên với giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Trong hợp đồng mua bán đất không có ghi số thửa nhưng bên ông C có nói chuyển nhượng đất tại thửa số 335. Do lúc chuyển nhượng, ông C đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp vay tiền nên bà Đ vẫn chưa làm thủ tục sang tên. Cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện đề nghị buộc ông Võ Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu ông C không đồng ý thực hiện hợp đồng thì phải trả lại số tiền 180.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Đ trong trường hợp hợp đồng vô hiệu.

- Bị đơn Võ Văn C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Kỳ V trình bày:

Ông Võ Văn C có vay tiền của vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Bùi Thị Em X vào ngày 30/12/2007 âm lịch. Do làm ăn thua lỗ nên ông C không có tiền trả lãi cho ông L, bà X. Để hợp thức hóa đối với tiền lãi, hai bên đồng ý bằng hình thức ông C bán 1.000 m² đất cho bà Nguyễn Thị Đ (là con của ông L, bà X) với giá 180.000.000 đồng tương đương tiền lãi. Thực tế không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không xác định được vị trí, tứ cận của thửa đất cũng như không có việc giao nhận tiền. Việc tranh chấp vay tài sản giữa ông C với ông L, bà X đã được Tòa án thụ lý và giải quyết xong từ năm 2013. Do đó, ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chỉ đồng ý trả số tiền 180.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị D1, Võ Thị Bé N và ông Võ Phúc H được mời đến Tòa án làm việc nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2012/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2012 của Tòa án nhân dân quận C, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Bùi Thị Em X.

Buộc vợ chồng ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị D1, bà Võ Thị Bé N và ông Nguyễn Phúc H phải trả cho bà Bùi Thị Em X số tiền 1.656.850.000 đồng, trong đó vốn 1.300.000.000 đồng + lãi 356.850.000 đồng, khi án có hiệu lực.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, bị đơn còn phải trả lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/12/2009 giữa bà Bùi Thị Em X với ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị D1, Võ Thị Bé N, Võ Phúc H là vô hiệu.

Buộc bà Bùi Thị Em X trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00564/QSĐĐ ngày 23/11/1996 do ông Võ Văn C đứng tên thừa kế của hộ Nguyễn Thị H1 cho bị đơn khi án có hiệu lực.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2008 giữa ông Võ Văn C và bà Nguyễn Thị Đ về việc chuyển nhượng diện tích 1.000m² tọa lạc tại khu vực Thanh Hòa, phường P, quận C thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00564/QSĐĐ ngày 23/11/1996 do ông Võ Văn C đứng tên thừa kế của hộ Nguyễn Thị H1 là vô hiệu.

Ông Võ Văn C phải trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền đã nhận 180.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 51.000.000 đồng. Tổng cộng ông C phải trả cho bà Đ số tiền 231.000.000 đồng.

Kể từ ngày bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án thì ông C còn phải trả lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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

Không đồng ý với bản án nêu trên, các đương sự đều có đơn kháng cáo bản án và yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 81/2013/DS-PT ngày 19 tháng 6 năm 2013 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, tuyên xử:

Bác kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Em X, buộc ông Võ Văn C và bà Nguyễn Thị D1 phải liên đới hoàn trả cho bà X số tiền 1.312.187.500 đồng, gồm với 850.000.000 đồng, lãi 462.187.500 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Võ Văn C và bà Nguyễn Thị D1 chậm thanh toán số tiền trên thì còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất cơ bản theo quy định của Ngân hàng Nhà nước tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả và thời gian chậm thi hành án.

Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 682 lập ngày 21/12/2009 tại Văn phòng Công chứng Cần Thơ giữa ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị D1, bà Võ Thị Bé N, ông Võ Phúc H với bà Bùi Thị Em X.

Buộc bà Bùi Thị Em X giao trả cho ông Võ Văn C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00564/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ cũ cấp ngày 23/11/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị H1, đến ngày 15/9/2000 chuyển sang tên Võ Văn C.

2/. Hủy một phần bản án sơ thẩm về nội dung giải quyết tranh chấp đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/8/2008 giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Võ Văn C. Giao hồ sơ vụ án phần có liên quan đến nội dung trên về cấp sơ thẩm để thụ lý, giải quyết theo thủ tục chung.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

Sau đó, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại phần nội dung tranh chấp giữa bà với bị đơn ông Võ Văn C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS -ST ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tiêu đề hợp đồng mua bán đất) lập ngày 30/8/2008 giữa ông Võ Văn C và bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu.

Buộc ông Võ Văn C trả cho bà Nguyễn Thị Đ tổng số tiền 1.740.000.000 đồng. Trong đó, số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 180.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 1.560.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Ngày 02/6/2022, bị đơn ông Võ Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo quy định pháp luật, đồng thời nêu ra các lý do kháng cáo: Cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục về nhập vụ án; Thẩm định, định

giá tài sản; Sử dụng Biên bản định giá ngày 12/4/2021 là vi phạm giá trị sử dụng kết quả thẩm định giá đối với bất động sản là 06 tháng; Biên nhận nhận tiền ngày 20/8/2008 có thỏa thuận “khi nào Công ty bồi hoàn thì giao cho bà Nguyễn Thị Đ”; Hai bên không có “Hợp đồng chuyển nhượng đất”, chỉ có biên nhận nhận tiền nên không thể giải quyết theo hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn là ông Nguyễn Kỳ V vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ông. Đồng thời, ông Việt trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án tại văn bản ghi ngày 28/11/2022 gửi Tòa án cấp phúc thẩm: cấp sơ thẩm nhập vụ án không đúng quy định; việc định giá tài sản chưa đảm bảo về thủ tục; Biên bản định giá tài sản ngày 12/4/2021 là định giá đối với thửa đất 335 và 337, không phải định giá tài sản tranh chấp; không có tài liệu nào chứng minh bị đơn chuyển nhượng thửa đất 335 và 337 cho nguyên đơn, cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn bồi thường thiệt hại theo hợp đồng vô hiệu là chưa đủ căn cứ; giao dịch ngày 30/8/2008 giữa hai bên chỉ là biên nhận nhận tiền 180.000.000 đồng của bị đơn và cam kết khi được chủ đầu tư dự án bồi thường thì trả cho nguyên đơn bấy nhiêu; tại buổi hòa giải ngày 02/11/2015, phía nguyên đơn đề nghị bị đơn hoàn trả số tiền 180.000.0000 đồng và 30.600.000 đồng lãi, tổng cộng 210.600.000 đồng nên coi số tiền 180.000.000 đồng là tiền vay và số tiền này đã được giải quyết trong bản án vụ kiện hợp đồng vay tài sản với bà Bùi Thị Em X (mẹ bà Đ), cấp sơ thẩm không triệu tập bà Em X tham gia là không đúng quy định.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án dân sự.

Về kháng cáo: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và thuộc đối tượng được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

* Về nội dung giải quyết vụ án, nhận thấy:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật, thể hiện nội dung tại “*biên nhận*” ngày 30/8/2008: bị đơn ông C đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 180.000.000 đồng để chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất 1.000 m² theo GCNQSDĐ số H00564 ngày 25/7/2007 (chỉnh lý biến động ngày 15/9/2000 do ông Võ Văn C đại diện hộ đứng tên). Tuy nhiên, việc chuyển nhượng trên các bên chỉ ký giấy tay, không có công chứng, chứng thực, nội dung giấy tay các bên cũng không ghi rõ vị trí đất, thửa đất, loại đất.... Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn bà Đ và bị đơn ông C là không đảm bảo về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng, là không đúng quy định tại các điều 689, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Bị đơn kháng cáo cho rằng, giữa nguyên đơn và bị đơn không có việc chuyển

nhượng mà chỉ là biên nhận tiền của giao dịch khác nên không thể giải quyết theo hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, bị đơn không chứng minh được giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch khác. Mặt khác, tranh chấp giữa bà Đ và ông C trước đây đã được bà Đ khởi kiện và được Tòa án thụ lý giải quyết năm 2012, sau đó vụ án được tách và thụ lý giải quyết lại. Thời điểm vụ án thụ lý giải quyết năm 2012, đại diện ủy quyền của bị đơn ông C thừa nhận “*có việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà Đ, thừa nhận phía bị đơn ông C đã nhận đủ 180.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng 1.000 m² cho bà Đ cũng như thống nhất đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu* “. Nội dung này, chứng minh được việc chuyển nhượng đất giữa bà Đ và ông C là có thật. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2008 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và bị đơn ông Võ Văn C vô hiệu là có cơ sở.

Đối với vấn đề nhập vụ án của cấp sơ thẩm: Vụ việc tranh chấp giữa nguyên đơn bà Đ và bị đơn ông C được Tòa án nhân dân quận C thụ lý số 134/2015/TLST.DS ngày 15/10/2015, nhưng sau đó Tòa án tiếp tục ra thông báo thụ lý số 221/2020/TB - TA ngày 26/10/2020 để tiếp tục thụ lý một vụ án đang được giải quyết, và ra quyết định số 05 ngày 29/10/2020 để nhập vụ án đối với trường hợp trên là không đúng. Tuy nhiên, việc thụ lý và nhập vụ án như trên không làm thay đổi bản chất, nội dung vụ án, nhưng cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm tránh xảy ra đối với những vụ án tương tự.

Về vấn đề định giá tài sản: Theo biên bản định giá tài sản ngày 12/4/2021 thì thành phần Hội đồng định giá theo biên bản định giá trên là phù hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn kháng cáo cho rằng, việc định giá của cấp sơ thẩm là không đúng và cấp sơ thẩm đã vi phạm giá trị sử dụng kết quả thẩm định giá đối với bất động sản. Tuy nhiên, quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết, tại phiên tòa sơ thẩm và đến giai đoạn Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết bị đơn không có yêu cầu định giá lại. Vì vậy, không có cơ sở để xem xét đối với các kháng cáo của bị đơn.

Từ các phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:

Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều

26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân quận C thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự:

Bị đơn ông Võ Văn C có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Kỳ V vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự khác bà Nguyễn Thị D1, bà Võ Thị Bé N và ông Võ Phúc H vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Căn cứ khoản 2 và 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định.

[1.3] Về việc nhập vụ án:

Vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ với bị đơn ông Võ Văn C được Tòa án nhân dân quận C (viết tắt Tòa án quận C) thụ lý số 134/2015/TLST-DS ngày 15/10/2015. Khi vụ án chưa giải quyết xong, đến ngày 01/10/2020, nguyên đơn bà Đ lại tiếp tục làm Đơn khởi kiện ông C về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất, mà đối tượng và quan hệ tranh chấp này cũng không khác gì so với vụ án đang được Tòa án quận C thụ lý số 134. Ngày 16/10/2020, Tòa án quận C ban hành Thông báo cho bà Đ nộp tiền tạm ứng án phí và thụ lý thành vụ án mới, số 221/2020/TLST-DS ngày 26/10/2020. Sau đó, nhận thấy 02 vụ án thụ lý số 134 và 221 có cùng đương sự, nội dung tranh chấp và quan hệ pháp luật, ngày 29/10/2020, Tòa án quận C ban hành Quyết định nhập vụ án.

Xét thấy, việc Tòa án đã thụ lý vụ án trước chưa giải quyết xong nhưng lại nhận đơn khởi kiện và cho đương sự đóng tiền tạm ứng án phí để thụ lý vụ án mới nhưng có cùng đương sự, nội dung tranh chấp và quan hệ pháp luật là không đúng quy định. Tuy nhiên, sai sót này không nghiêm trọng, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, thay đổi bản chất của vụ án nhưng cũng cần nêu ra để rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung giải quyết:

[2.1] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và bị đơn ông Võ Văn C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ghi “Hợp đồng mua bán đất” vào ngày 30/8/2008. Theo đó, ông C chuyển nhượng cho bà Đ 1.000 m² đất, giá 180 triệu đồng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00564/QSDĐ ngày 25/7/2006 (ghi nhầm năm 2007).

Theo nguyên đơn trình bày, ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn số tiền 180 triệu đồng. Còn bị đơn cho rằng, tiền chuyển nhượng đất, nguyên đơn không thanh toán mà được trừ vào tiền nợ lãi

mà bị đơn vay của vợ chồng bà Bùi Thị Em X, ông Nguyễn Văn L (là cha, mẹ ruột của nguyên đơn) từ năm 2007. Do không có tiền trả lãi nên bị đơn lập hợp đồng chuyển nhượng 1.000 m² đất cho bà Đ để cầm trả, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 30/8/2008 có ghi, ông C đã nhận đủ số tiền 180 triệu đồng của bà Đ và không thể hiện nội dung về việc số tiền chuyển nhượng đất là được cầm trả vào tiền nợ lãi vay mà ông C còn thiếu bà Em X, ông L. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 10/7/2012, bà Đ tham gia vụ án với tư cách là nguyên đơn và ông Nguyễn Thái T là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Võ Văn C trình bày, ông C có nhận 180 triệu đồng của bà Đ để chuyển nhượng 01 công đất vườn, thống nhất đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đồng ý trả lại cho bà Đ số tiền đã nhận (Bút lục số 108 – 109). Như vậy, việc bị đơn cho rằng, các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng đất, tiền chuyển nhượng đất 180 triệu đồng được cầm trả vào nợ lãi vay của bà Em X, ông L là chưa đủ căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án vào năm 2011, Tòa án nhân dân quận C thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định, đo đạc đất tranh chấp. Khi đó, bị đơn ông C là người trực tiếp tham gia. Tại Biên bản đo đạc, định giá ngày 13/12/2011, ghi nhận: ông C và bà Đ thống nhất xác định vị trí, diện tích đất chuyển nhượng 1.000 m² và kèm theo Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 13/12/2011 có các đương sự và hộ tứ cận phần đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn ký tên; Hồ sơ trích đo hiện trạng ngày 28/02/2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận C xác định vị trí, kích thước đất chuyển nhượng thuộc thửa 335 là 321 m² và thửa 337 là 679 m² (Bút lục số 91 – 94). Như vậy, mặc dù giấy viết tay có nội dung chuyển nhượng đất không ghi đầy đủ về các thông tin cần thiết nhưng khi xem xét, thẩm định, các bên cũng đã thống nhất về vị trí, kích thước, số thửa của diện tích đất chuyển nhượng.

[2.2] Xét từ “Hợp đồng mua bán đất” nêu trên, ghi: “...*Khi nào công ty bồi hoàn, tôi giao cho bà Nguyễn Thị Đ 1.000 m² ...*”. Xét thấy, do các thửa đất 335 và 337 của bị đơn có diện tích hơn 8.000 m², trong khi đất bị quy hoạch làm dự án khu dân cư chỉ một phần. Thực tế đến nay, Công ty đã thực hiện xong việc thỏa thuận bồi thường cho ông C là người có đất bị ảnh hưởng bởi dự án. Lẽ ra, bị đơn phải có trách nhiệm giao cho nguyên đơn 1.000 m² đất (phần đất còn lại không bị thu hồi) theo thỏa thuận chuyển nhượng hoặc phải bồi hoàn giá trị mới đúng nhưng không thực hiện nên nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất là có cơ sở xem xét.

Tại Biên bản hòa giải lập ngày 02/11/2015 của Tòa án nhân dân quận C (Bút lục 229 – 230), người đại diện hợp cho nguyên đơn khi đó là bà Nguyễn Ánh D trình bày: “...*Ngày 30/8/2008, giữa nguyên đơn và bị đơn có lập hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông C chuyển nhượng cho bà Đ 1.000 m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00564/QSDĐ ngày 25/7/2006 giá 180 triệu đồng. Do ông C thế chấp*

giấy đất vay tiền của bà Bùi Thị Em X nên đến nay chưa làm thủ tục sang tên. Nguyên đơn yêu cầu, buộc ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Nếu ông C không đồng ý thì phải trả cho bà Đ 180 triệu đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 30.600.000 đồng, tổng cộng 210.600.000 đồng”. Đồng thời, phần cuối biên bản hòa giải này, người đại diện cho nguyên đơn còn trình bày: “...Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ và ông C. Buộc ông C trả cho bà Đ 210.000.000 đồng (trong đó: 180 triệu đồng là tiền vốn chuyển nhượng và 30.600.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại) do cả hai bên cùng có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, nếu đưa ra xét xử, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.”

Như vậy, với nội dung trình như trên, việc người đại diện hợp pháp cho bị đơn cho rằng, số tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại mà nguyên đơn yêu cầu giải quyết được coi là tiền vay thì đây chỉ là ý chí của phía bị đơn nêu ra, không phù hợp với nội dung sự việc mà nguyên đơn trình bày, yêu cầu.

Theo các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, trước thời điểm ông C lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Đ, ông C thế chấp giấy đất cho bà Em X để vay tiền. Khi bà Em X làm đơn khởi kiện ông C về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, thế chấp tài sản vào tháng 6/2011 tại Tòa án nhân dân quận C thì sau đó, bà Đ cũng có đơn khởi kiện ông C vào tháng 7/2011 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất và được Tòa án thụ lý giải quyết và đưa ra xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2012/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2012. Tuy nhiên, việc thụ lý giải quyết các quan hệ tranh chấp này (vay tài sản, thế chấp tài sản và chuyển nhượng đất) trong cùng vụ án là không đúng quy định nên tại Bản án dân sự phúc thẩm số 81/2013/DS-PT ngày 19 tháng 6 năm 2013 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tuyên hủy một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 30/8/2008 giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Võ Văn C. Giao hồ sơ vụ án phần có liên quan đến nội dung trên về cấp sơ thẩm để thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung và nguyên đơn lại tiếp tục yêu cầu giải quyết tranh chấp. Như vậy, việc bị đơn cho rằng, vụ án này đã được Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xong trước đây là chưa phù hợp.

[2.3] Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm thành lập Hội đồng định giá tài sản tranh chấp với thành phần tham gia theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo kết quả định giá tài sản ngày 12/4/2021, đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 01, thửa 335 và 337 (cùng loại CLN), tọa lạc tại khu vực Thạnh Hòa, phường P, quận C là phù hợp với phần đất mà hai bên thống nhất và được ghi nhận vào biên bản (như được đề cập ở phần [2.1]) có giá thị trường 3.300.000 đồng/m². Tổng cộng giá trị đất chuyển nhượng theo định giá là 3.300.000.000 đồng (3.300.000 đồng/m² x 1.000 m²). Do các bên đương sự không ai yêu cầu định giá lại trước khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án nên kết quả định

giá này được làm căn cứ để giải quyết tranh chấp. Do đó, việc định giá lại cũng không cần thiết, vì chỉ tốn kém thêm chi phí và làm mất thời gian, công sức của đôi bên, trong khi vụ án này đã kéo dài quá lâu, các bên phát sinh tranh chấp từ năm 2011. Hơn nữa, việc định giá lại, cũng không mang lại lợi ích gì cho phía bị đơn khi phải xem xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu.

[2.4] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập vào năm 2008, bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực là không đúng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm về mặt hình thức là điều kiện có hiệu lực của giao dịch. Mặc dù, bị đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhưng chưa giao đất cho nguyên đơn sử dụng. Án sơ thẩm nhận định, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn bị vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu là có căn cứ.

[2.5] Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

- Về xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu:

Việc lập hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng không tuân thủ quy định về hình thức là lỗi của cả hai bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng và ngang bằng nhau. Vì vậy, mỗi bên phải gánh chịu 50% thiệt hại, tương ứng với phần lỗi của mình.

- Về Xác định thiệt hại:

Giá trị đất tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 180 triệu đồng và giá thị trường tại thời điểm định giá làm căn cứ xét xử sơ thẩm là 3.300.000.000 đồng. Thiệt hại là phần chênh lệch giữa giá trị đất chuyển nhượng so với giá trị đất theo thị trường, số tiền 3.120.000.000 đồng (3.300.000.000 đồng – 180.000.000 đồng). Do bị đơn là người có lỗi ngang bằng với nguyên đơn làm cho giao dịch dân sự vô hiệu nên phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 1.560.000.000 đồng, tương đương với mức độ lỗi 50%.

Án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn 180 triệu đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.560.000.000 đồng, tổng cộng 1.740.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Do cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng theo quy định. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét. Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là phù hợp.

[2.6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bị đơn ông Võ Văn C là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

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 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định “*về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án*”.
- Các Điều 122, 124, 137, 689, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn C

1/. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 53/2022/DS -ST ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ với bị đơn ông Võ Văn C.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tiêu đề hợp đồng mua bán đất) lập ngày 30/8/2008 giữa ông Võ Văn C và bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu.

Buộc ông Võ Văn C trả cho bà Nguyễn Thị Đ tổng số tiền 1.740.000.000 đồng (*một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng*). Trong đó, số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 180.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 1.560.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản tranh chấp là 3.965.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tương đương số tiền 1.982.500 đồng. Nguyên đơn đã tạm nộp 3.965.000 đồng và đã được chi xong nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn 1.982.500 đồng.

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn C được miễn theo quy định.

Về tạm ứng án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ được nhận lại 4.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005728 ngày 09/8/2011 và biên lai thu số 006418 ngày 16/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C.

4/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn C được miễn theo quy định.

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 được 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; Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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 thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q. Cái Răng
- TAND quận C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Võ Bảo Anh

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q.Thốt Nốt;
- TAND quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Bảo Anh