

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 410/2024/DS-PT
Ngày 14-8-2024
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 TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh T

Ông Bùi Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Ngọc Tuyên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 270/2024/TLPT-DS ngày 26/6/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án số 27/2024/DS-ST ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 400/2024/QĐPT-DS ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị R, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp Gò Mối, xã TT, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bị đơn: Ông Hồ Đình V, sinh năm 1978; địa chỉ: khu dân cư khu phố 2, phường TH, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị B, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp Gò Mối, xã TT, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp Gò Mối, xã TT, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp Gò Mối, xã TT, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1941; địa chỉ: ấp Gò Mối, xã TT, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng NDL; địa chỉ: khu dân cư MP 1, đại lộ Bình Dương, phường MP, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: ông NDL – Trưởng Văn phòng, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện; bản tự khai; biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn (bà R) trình bày:**

Bà R và ông Nguyễn Văn Cu, bà Trương Thị B có mối quan hệ anh em họ hàng, ở gần nhà nhau. Vào năm 2011, ông Cu có ký ủy quyền cho vợ là Trương Thị B đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Đình V phần đất có diện tích 531m² thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Gò Mối, xã TT, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 676646, vào sổ số CH 00605 do UBND huyện D cấp ngày 20/9/2010 cho ông Nguyễn Văn Cu. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, ông V có thỏa thuận chuyển nhượng lại phần đất trên cho bà R với giá 260.000.000 đồng, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là Giấy nhận tiền ngày 26/3/2018, bà R đã giao đủ số tiền trên cho ông V, ông V đã giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 676646 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/8/2011 giữa ông V với bà B cho bà R cất giữ, đồng thời ông V ký Giấy ủy quyền ngày 05/4/2018 cho bà R làm thủ tục sang tên từ ông Cu sang ông V, rồi sau đó ông V sẽ tiến hành làm thủ tục sang tên cho bà R theo đúng quy định pháp luật.

Nhiều lần bà R liên hệ với ông V, yêu cầu ông V hợp tác trong quá trình làm thủ tục sang tên để bà R sớm nhận được tài sản của mình nhưng ông V cố tình tránh né, vì cho rằng đã nhận đủ tiền thì không còn trách nhiệm gì, trong lúc nhận tiền chuyển nhượng thì ông V có hứa sẽ hỗ trợ, không đòi hỏi bất cứ khoản bồi dưỡng nào khi bà R có nhu cầu về giấy tờ, công chứng nhưng ông V không thực hiện.

Nhận thấy ông V không có trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà R đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà R, vì vậy bà R khởi kiện yêu cầu ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/3/2018 đối với phần đất có diện tích 531m² thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Gò Mối, xã TT, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Trong đơn khởi kiện ngày 15/4/2022, bà R có làm đơn khởi kiện yêu cầu ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 26/3/2018 giữa bà R và ông V đối với phần đất có diện tích 531m² thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Gò Mối, xã TT, huyện D, tỉnh

Bình Dương. Ngày 25/5/2023, bà R làm đơn này thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án hủy “Giấy nhận tiền” được ký kết ngày 26/3/2018 giữa bà R và ông V đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Gò Mối, xã TT, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà R yêu cầu ông V thanh toán lại cho bà R số tiền 260.000.000 đồng đã nhận và chênh lệch giá trị thửa đất số 447 theo kết quả định giá ngày 17/5/2023 là 1.716.160.000 đồng (1.976.160.000 đồng – 260.000.000 đồng). Tại phiên tòa, bà R giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bà R không có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của bà B.

Ngoài ra, bà R không có yêu cầu gì thêm.

*** Theo biên bản lấy lời khai, đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bị đơn (ông V) trình bày:**

Giữa ông V với ông Cu, bà B không có mối quan hệ gì. Được ông Cu ủy quyền nên giữa bà B có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V ngày 25/8/2011 để chuyển nhượng cho ông V phần đất có diện tích 531m² thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Gò Mối, xã TT, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), được Văn phòng Công chứng MP, nay là Văn phòng Công chứng NDL công chứng ngày 25/8/2011. Ngay sau khi công chứng ông V đã thanh toán đủ 200.000.000 đồng cho bà B, đây là tiền thanh toán mua đất, không phải là tiền ông V cho bà B vay như bà B trình bày. Bà B đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Cu cho ông V cất giữ; ông V còn cất giữ bản chính hợp đồng ủy quyền giữa ông Cu và bà B ngày 25/8/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà B và ông V ngày 25/8/2011. Do ông V không có thời gian nên chưa làm thủ tục sang tên. Ngày 26/3/2018, bà R thay mặt gia đình ông Cu xin chuộc bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cu với giá 260.000.000 đồng nên giữa ông V và bà R có ký “Giấy nhận tiền ngày 26/3/2018”. Ông V đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Cu, bản chính hợp đồng ủy quyền giữa ông Cu và bà B ngày 25/8/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà B và ông V ngày 25/8/2011 cho bà R cất giữ. Ông V còn ra phòng công chứng ký giấy ủy quyền ngày 05/4/2018 cho bà R thay mặt ông V làm thủ tục sang tên cho ông V, rồi ông V sẽ sang tên lại cho ông Cu. Ông V không ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà R mà chỉ cho bà R chuộc lại giùm cho ông Cu, bà B. Ông V không đồng ý với yêu cầu của bà B về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà B và ông V ngày 25/8/2011 bị vô hiệu. Ông V yêu cầu bà R và bà B về giải quyết với nhau, giữa bà R và bà B thỏa thuận đưa tiền để chuộc đất giùm thì bà B có trách nhiệm trả tiền cho bà R, ông V làm thủ tục trả lại đất cho ông Cu, bà B. Còn nếu giữa bà R và bà B không tự giải quyết được thì yêu cầu bà R trả lại toàn bộ giấy tờ trước đây ông V đã giao để ông V làm thủ tục sang tên thửa đất cho ông V, khi nào ông V bán được thửa đất này thì ông V sẽ lấy tiền trả cho bà R, ông V chỉ đồng ý trả cho bà R 260.000.000 đồng.

*** Theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà B) trình bày:**

Bà B và ông Cu là vợ chồng chung sống từ năm 1989, đến năm 2019 thì ly hôn, giữa bà B và ông Cu, bà B có mối quan hệ anh em họ hàng, ở gần nhà nhau. Vào khoảng năm 2011, do cần tiền làm ăn nên qua người giới thiệu (không nhớ họ tên), bà B, ông Cu đã vay của ông V số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) nhưng thực tế chỉ nhận được 170.000.000 đồng, do trả tiền còn 20.000.000 đồng, đóng trước tiền lãi 1 tháng là 10.000.000 đồng. Việc vay tiền giữa bà B, ông Cu và ông V không làm giấy vay tiền, mà ông V, bà B, ông Cu ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 447 để làm tin, việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức, là giả cách nhằm che dấu hợp đồng vay. Do cần tiền nên bà B, ông Cu đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2011 để chuyển nhượng cho ông V phần đất có diện tích 531m² thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Gò Mối, xã TT, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 676646, vào sổ số CH 00605 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 20/9/2010 cho ông Nguyễn Văn Cu tại Văn phòng công chứng MP, nay là Văn phòng Công chứng NDL. Sau khi ký hợp đồng xong thì tại Văn phòng công chứng ông V đã giao tiền cho bà B, ông Cu số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) nhưng thực tế chỉ nhận được 170.000.000 đồng, do trả tiền còn 20.000.000 đồng, đóng trước tiền lãi một tháng là 10.000.000 đồng. Bà B giao cho ông V giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 676646, vào sổ số CH 00605. Thời điểm ký hợp đồng thì trên đất có căn nhà cấp 4 do ông Cu, bà B xây khoảng năm 1997-1998. Mọi thủ tục làm hợp đồng đều do ông V làm, bà B chỉ việc ký tên, khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/8/2011 thì không tiến hành đo đạc đất, cũng không thỏa thuận tài sản trên đất, ông V cất giữ toàn bộ giấy tờ, không giao cho bà B, ông Cu giữ giấy tờ gì. Kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2011, hàng tháng ông V cho người lên lấy tiền lãi mỗi tháng là 10.000.000 đồng, khi trả tiền lãi thì không ký nhận gì. Bà B, ông Cu đóng lãi được khoảng một năm thì không còn khả năng nên vợ chồng ông Cu, bà B có xin khát nợ. Ông V cho lính lên nhà lấy tiền lãi, ông Cu, bà B không có trả thì họ nói là nếu không trả tiền lãi thì ông V sẽ làm thủ tục sang tên thửa đất này cho ông V. Do sợ nên từ năm 2012 bà B, ông Cu đã bỏ nhà đi làm ăn ở địa phương khác. Sau đó, ông V tiến hành cho người tới làm thủ tục đo đạc đất nhưng con trai của ông Cu, bà B là Nguyễn Văn T ngăn cản, không cho đo đạc. Ông V đã nhiều lần tới làm thủ tục đo đạc, sang tên nhưng do bà B, ông Cu không có mặt ở nhà, con trai là T ngăn cản nên không thực hiện được. Khoảng 02 - 03 năm sau ông V gọi điện nói cho bà B, ông Cu chuộc lại đất với giá 200.000.000 đồng nhưng thời điểm này bà B, ông Cu không có tiền nên có xin thời hạn chuẩn bị tiền là 05-06 tháng, hết thời hạn bà B, ông Cu cũng không có tiền nên không liên hệ với ông V. Đến khoảng hơn một năm sau, bà B, ông Cu mượn được tiền và gọi điện cho ông V xin chuộc lại đất thì ông V nói thời gian lâu quá nên ông V nói “Đất của mày tao lấy rồi, mày chuẩn bị dọn nhà đi đi”. Sau đó nhiều lần ông V cho người lên đo đạc đất nhưng hai bên xảy ra xô xát

phải nhờ chính quyền xã lên giải quyết. Đến năm 2018, thì bà B nghe thông tin ông V đã chuyển nhượng lại phần đất này cho bà R. Bà B đã làm đơn khởi kiện lên Tòa án nhưng ông V đổi địa chỉ, không tìm kiếm được nên bà B đã rút đơn. Đến năm 2022, bà R khởi kiện ông V, lúc này ông Cu đã chết do bệnh nên Tòa án đưa bà B và hàng thừa kế thứ nhất của ông Cu là ông T, bà T1, ông L1 vào tham gia tố tụng thì bà B mới biết rõ, ông V đã chuyển nhượng lại thửa đất cho bà R và giao cho bà R cất giữ bản chính bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 676646, vào sổ số CH 00605 và bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/8/2011 giữa ông V với bà B.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà R thì bà B không có ý kiến, vì việc ký kết, thỏa thuận giữa bà R và ông V thì bà R và ông V tự giải quyết với nhau, bà B không liên quan. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/8/2011 giữa bà B và ông V thì do đây là hợp đồng giả tạo nên bà B khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà B và ông V được Văn phòng công chứng MP (nay là Văn phòng Công chứng NDL) công chứng số 00000554, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2011 bị vô hiệu do giả tạo; bà B đồng ý trả cho ông V số tiền 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà B không có yêu cầu gì khác.

*** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông T, bà T1) trình bày:**

Ông T, bà T1 là con trai của ông Cu, bà B. Ông T, bà T1 không biết việc bà B, ông Cu ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 447 cho ông V, cũng không biết việc bà B, ông Cu vay tiền của ông V. Ông T, bà T1 thông nhất ý kiến của mẹ là bà B, không có ý kiến gì khác.

*** Theo biên bản lấy lời khai và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông L1) trình bày:**

Ông L1 là cha ruột của ông Cu, bà R gọi ông L1 là dượng tám, ông L1 không quen biết ông V. Ông L1 không biết việc ông Cu, bà B vay của ông V 200.000.000 đồng, việc ông Cu, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 447, là thửa đất ông L1 tặng cho con trai là ông Cu cho ông V là để làm tin vì ông Cu, bà B không nói cho ông L1 biết, ông L1 chỉ biết ông Cu, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 447 cho ông V từ năm 2011, ông V đã giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Cu từ năm 2011, đến năm 2018 ông Cu vẫn chưa chuộc lại được nên ông L1 có nhờ cháu là bà R xuống nhà ông V chuộc lại đất và lấy lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm. Khi bà R chuộc về, nếu ông Cu có tiền thì trả cho bà R, nếu không có tiền thì chuyển nhượng đất cho bà R. Vụ việc này kéo dài đã lâu, khi giá đất thấp thì ông Cu, bà B không chuộc, để kéo dài đến bây giờ.

*** Theo Văn bản trình bày ý kiến số 68 ngày 04/5/2023 và đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt ngày 04/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Văn phòng Công chứng NDL) trình bày:**

Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ do người yêu cầu giao nộp, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong văn bản, nội dung chuyển nhượng không vi phạm pháp luật. Vì vậy, công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00000554, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2011. Về yêu cầu khởi kiện độc lập của bà B yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trương Thị B và ông Hồ Đình V có số công chứng 00000554, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2011 bị vô hiệu thì Văn phòng công chứng không có ý kiến gì, vì đây là quyền của công dân.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngô Thị R với ông Hồ Đình V về việc hủy “Giấy nhận tiền” được ký kết ngày 26/3/2018.

2. Về nghĩa vụ thanh toán:

Buộc ông Hồ Đình V có trách nhiệm thanh toán cho bà Ngô Thị R số tiền 1.976.160.000 đồng (một tỷ chín trăm bảy mươi sáu triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả 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 1 Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Bà Ngô Thị R có trách nhiệm trả lại cho ông Hồ Đình V:

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 676646, vào sổ số CH 00605 do UBND huyện D cấp ngày 20/9/2010 cho ông Nguyễn Văn Cu.

- Bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông V và bà B ký kết ngày 25/8/2011 về việc chuyển nhượng cho ông V phần đất có diện tích 531 m² thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Gò Mối, xã TT, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 676646, vào sổ số CH 00605 do UBND huyện D cấp ngày 20/9/2010 cho ông Nguyễn Văn Cu tại Văn phòng công chứng MP (nay là Văn phòng Công chứng NDL).

- Bản chính Hợp đồng ủy quyền ký ngày 25/8/2011 giữa ông Nguyễn Văn Cu và bà Trương Thị B.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị B về việc “yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà

Trương Thị B và ông Hồ Đình V về việc chuyển nhượng thửa đất số 447, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Gò Mối, xã TT, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 676646, vào sổ số CH 00605 do UBND huyện D cấp ngày 20/9/2010 cho ông Nguyễn Văn Cu được Văn phòng công chứng MP (nay là Văn phòng Công chứng NDL) công chứng số 00000554, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2011 bị vô hiệu do giả tạo.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/3/2024, bà Trương Thị B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có đơn kháng cáo đề nghị xét xử lại phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà B. Tại phiên tòa, bà B giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: ông Cu đã chết, hợp đồng ủy quyền không còn hiệu lực nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Hợp đồng có đối tượng không thực hiện được do có căn nhà của gia đình bà B trên đất nên vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà B là không đúng pháp luật. Đề đảm bảo 02 cấp xét xử, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà R khởi kiện ông V yêu cầu hủy giấy nhận tiền ngày 26/3/2018 giữa bà R với ông V và yêu cầu ông V trả lại 260.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị diện tích đất 531m² là 1.716.160.000 đồng, tổng cộng: 1.976.160.000 đồng. Ông V khai: ngày 25/8/2011, ông nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Cu, bà B diện tích đất 531m² thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 18 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Cu ngày 20/9/2010 với giá 200.000.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền và bà B đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Bà R xin chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Cu với giá 260.000.000 đồng, ông V đã nhận 260.000.000 đồng từ bà R và có làm giấy nhận tiền ngày 26/3/2018, đồng thời ông V giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà R. Ông V yêu cầu bà R và bà B tự thỏa thuận: bà B phải trả 260.000.000 đồng cho bà R. Nếu không thỏa thuận được thì ông V yêu cầu bà R trả lại giấy tờ để ông làm thủ tục chuyển nhượng sang tên từ ông

Cu, bà B sang cho ông thì ông sẽ trả tiền lại cho bà R 260.000.000 đồng. Bà B khai: vợ chồng bà B, ông Cu (ông Cu chết ngày 06/5/2022) có vay tiền của ông V 200.000.000 đồng không làm giấy tờ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2011 giữa bà với ông V là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay. Bà B yêu cầu: tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2011 giữa bà với ông V vô hiệu, yêu cầu ông V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà B sẽ trả lại cho ông V 200.000.000 đồng.

[2] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: phần quyết định của bản án sơ thẩm giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà R với ông V không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại khoản 2 Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự (phần ông V có trách nhiệm thanh toán cho bà R 1.976.160.000 đồng, bà R trả lại cho ông V bản chính: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Cu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2011, hợp đồng ủy quyền ngày 25/8/2011) Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[3] Xét thấy, không có tài liệu, chứng cứ về việc bà B vay tiền của ông V 200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/20211 giữa bà B với ông V tại thời điểm các bên giao dịch thì trên đất có căn nhà cấp 4, diện tích 83,5m² của gia đình ông Cu, bà B đang ở cùng với 02 con là ông T, bà T1. Gia đình bà B vẫn quản lý nhà đất và ở, sinh sống cho đến nay. Tại phiên tòa, ông V trình bày ông cũng biết trên đất có căn nhà của gia đình bà B đang ở, sinh sống nhưng vẫn giao kết ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B. Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại các Điều: 127, 128, 137, 410, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 và các Điều: 122, 123, 131, 407, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Gia đình bà B ngăn cản, ông V cũng chưa đăng ký được quyền sử dụng đất theo quy định. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Ông V biết rõ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất có căn nhà cấp 4 của gia đình bà B và các con đang ở, sinh sống không thể thực hiện được hợp đồng nhưng vẫn giao dịch, không đề cập đến quyền lợi của các thành viên trong gia đình. Mặt khác, sau khi ông Cu chết phát sinh quyền thừa kế theo quy định. Về phần bà B cũng biết có căn nhà của gia đình trên đất cũng không thể thực hiện được hợp đồng. Các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được nên phải tự chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản thì trên phần đất thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 18 có căn nhà cấp 4 của gia đình bà B đang sinh sống. Giá trị đất 4.800.0000 đồng/m² (tại phiên tòa, các đương sự không yêu cầu định giá lại tài sản).

$$- 531\text{m}^2 \times 4.800.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.548.800.000 \text{ đồng}$$

$$- 2.548.800.000 \text{ đồng} - 200.000.000 \text{ đồng} = 2.348.800.000 \text{ đồng.}$$

- 2.348.800.0000 đồng/2 = 1.174.400.000 đồng

Bà B và ông V mỗi bên phải tự chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là 1.174.400.000 đồng. Bà B có nghĩa vụ trả lại cho ông V 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông V 1.174.400.000 đồng. Ông V có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Cu (bản chính) cho bà B theo quy định tại các Điều: 137, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều: 131, 408, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điểm c Mục 2.3 Khoản 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2011 giữa bà B với ông V không bị vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà B là không đúng pháp luật.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà B là có cơ sở chấp nhận một phần. Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị hủy bản án sơ thẩm là chưa phù hợp. Án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: các đương sự phải nộp theo quy định. Án phí phúc thẩm: bà B không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 127, 128, 137, 410, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều: 122, 123, 131, 357, 407, 408, 468, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều: 147, 148, 157, 165; khoản 2 Điều 282; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ Điểm c Mục 2.3 Khoản 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;
- Căn cứ các Điều : 26, 27, 29 Nghị quyết 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;
- Căn cứ khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị B. Sửa Bản án số 27/2024/DS-ST ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện D như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị B đối với ông Hồ Đình V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2011 giữa bên chuyển nhượng bà Trương Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Hồ Đình V vô hiệu. Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau: buộc bà Trương Thị

B trả lại cho ông Hồ Đình V 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 1.174.400.000 đồng. Tổng cộng bà B có nghĩa vụ thanh toán cho ông V 1.374.400.000 đồng. Ông V có nghĩa vụ trả lại cho bà B bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện D cấp ngày 20/9/2010 cho ông Nguyễn Văn Cu. Bà Trương Thị B, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 tiếp tục quản lý, sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên đất thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã TT, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị R đối với ông Hồ Đình V. Ghi nhận sự tự nguyện của bà R và ông V về việc hủy giấy nhận tiền ngày 26/3/2018. Buộc ông V có nghĩa vụ thanh toán cho bà R 1.976.160.000 đồng. Buộc bà R trả lại cho ông V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện D cấp ngày 20/9/2010 cho ông Nguyễn Văn Cu (bản chính); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2011 giữa bên chuyển nhượng bà Trương Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Hồ Đình V (bản chính) và Hợp đồng ủy quyền ngày 25/8/2011 giữa ông Nguyễn Văn Cu với bà Trương Thị B (bản chính).

(Phản quyết định nêu trên của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Khoản 2 Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự).

3. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: bà Ngô Thị R phải chịu 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007579 ngày 26/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D trả lại cho bà R 31.742.400 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009090 ngày 28/6/2023. Ông Hồ Đình V phải nộp 300.000 đồng. Bà Trương Thị B phải nộp 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011466 ngày 28/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

- Án phí phúc thẩm: Bà Trương Thị B không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D trả lại cho bà B 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004930 ngày 28/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 2.421.000 đồng. Bà Ngô Thị R, ông Hồ Đình V, bà Trương Thị B mỗi người phải chịu 807.000 đồng. Bà R đã nộp tạm ứng, ông V trả lại cho bà R 807.000 đồng. Bà B trả lại cho bà R 807.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án

xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung