TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN CÁI RĂNG** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **81**/2022/DSST
Ngày: 09/8/2022
V/v "**tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất**"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Thái Mỹ Nhung**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông **Nguyễn Thanh Tùng**.

2/ Bà **Nguyễn Thị Cẩm Tú**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nhâm Thị Thanh Trang**, Thư ký Tòa án nhân dân quận Cái Răng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa: Ông **Trần Bảo Quốc**, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 253/2019/TLST-DS, ngày 05 tháng 12 năm 2019. Tranh chấp "**HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất**". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 944/2022/QĐXXST-DS, ngày 19 tháng 7 năm 2022. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Bà **Trần Thị N,** sinh năm 1952. Có mặt.

2/ Ông **Nguyễn Việt Q,** sinh năm 1957. Có mặt.

3/ Ông **Nguyễn Ngọc Đ,** sinh năm 1982. Có mặt.

4/ Bà **Nguyễn Cẩm T,** sinh năm 1996. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 410, KV. P T, P. T P, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.

Bị đơn: Bà **Trần Thị Th,** sinh năm 1977

Địa chỉ: 115B2, KDC H P, P. H P, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Bà **Bùi Ngọc Tỏ,** sinh năm 1955

Địa chỉ: 111 Tầm Vu, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. (Giấy ủy quyền ngày 08/7/2020). Có mặt.

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

1/ **Văn phòng công chứng 24H**

Địa chỉ: 383B Nguyễn Văn Cừ, P. An Hòa, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Đại diện: ông Nguyễn Giang Đào sinh năm 1959

(Có đơn ngày 18/12/2019 đề nghị xét xử vắng mặt - BL 58)

2/ Bà **Đào Thị H,** sinh năm 1990. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 410 KV. P T, P. T P, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.

3/ Ông **Lê Hoàng N,** sinh năm 1982

4/ Bà **Nguyễn Cam L,** sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: Số 410B KV. P T, P. T P, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. (Có đơn đề ngày 17/3/2021 xin giải quyết vắng mặt – BL 75)

5/ Bà **Nguyễn Thị Cẩm G,** sinh năm 1995

Địa chỉ: Số 410 KV. P T, P. T P, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. Có mặt.

6/ **Quỹ tín dụng nhân dân N C T**

Trụ sở: số 69 đường Bùi Quang Trinh, KDC 586, P. P T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.

Đại diện pháp luật: Ông **Nguyễn Huy P** – CT. HĐQT.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T (Giấy ủy quyền số 10/2021/UQ-HĐQT ngày 01/7/2021)

(Có đơn ngày 08/7/2022 đề nghị xét xử vắng mặt - BL 226)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Trong đơn khởi kiện ngày 15/10/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Trần Thị N, Nguyễn Việt Q, Nguyễn Ngọc Đ và Nguyễn Cẩm T trình bày*:**

Vào tháng 6/2018, bà Trần Thị N và ông Nguyễn Việt Q có cho con trai Nguyễn Ngọc Đ và con dâu Đào Thị H mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1095, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại KV Phú Thuận, P. Tân Phú, Q Cái Răng được UBND huyện Châu Thành cũ cấp ngày 25/8/1998 cho hộ Trần Thị N để thế chấp vay tiền. Khi mượn giấy Đức và Huyên hứa sẽ trả lại trong thời gian 03 tháng kể từ ngày mượn.

Ngày 19/6/2018, vợ chồng Đ và H dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân N C T. Khi hết 03 tháng vào tháng 9/2018 cả hai xin gia hạn thời gian mượn giấy vì cần thêm vốn làm ăn. Vì nghĩ là người thân nên vợ chồng bà tiếp tục cho mượn thêm thời gian nữa.

Đến ngày 03/6/2019 bà Đào Thị H chở ông Nguyễn Việt Q và bà Trần Thị N đến Văn phòng công chứng 24H để làm thủ tục công chứng hợp đồng. Vì ông bà không biết chữ nên tin bà H nói dối là làm thủ tục gia hạn thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế là thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ đất cho bà

Trần Thị Th. Ông Nguyễn Việt Q và bà Trần Thị N đã ký chuyển nhượng mà không có nhận bất cứ khoản tiền nào.

Đến ngày 22/7/2019 có người đến báo cho ông bà là toàn bộ đất này đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Th thì gia đình mới biết. Do đất cấp cho Hộ Trần Thị N và tất cả mọi thành viên đều bị lừa nên chỉ có ông Nguyễn Việt Q và bà Trần Thị N ký tên trong HĐ chuyển nhượng, còn lại tất cả các thành viên trong hộ không có ký tên.

Do đó, phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 được ký giữa ông Nguyễn Việt Q và bà Trần Thị N với bà Trần Thị Th. Yêu cầu cơ quan chức năng chỉnh lý tên chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000418 (L 325184) ngày 25/8/1998 trả lại cho **hộ** bà Trần Thị N. Do các nguyên đơn không có nhận tiền nên không chịu trách nhiệm trả tiền cho bà Trần Thị Th.

Bị đơn Trần Thị Th trình bày tại BL 44: Bà quen biết bà Trần Thị N thông qua bà Phan Thúy Hằng. Gia đình bà N muốn bán phần đất có diện tích 2.888,2 m^2 tại thửa 1095, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại KV Phú Thuận, P. Tân Phú, Q Cái Răng được UBND huyện Châu Thành cũ cấp ngày 25/8/1998 cho hộ Trần Thị N, với giá 900.000.000 đồng.

Bà đồng ý mua nhưng tại thời điểm mua bán gia đình bà N còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân N C T nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000418 (L 325184) ngày 25/8/1998 đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân N C T. Bà đã mang số tiền 474.759.989 đồng nộp cho Quỹ tín dụng nhân dân N C T thì bà N mới lấy được giấy tờ đất ra. Bà cũng đưa số tiền còn lại 425.240.011 đồng cho bà N. Bà N mới đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000418 (L 325184) ngày 25/8/1998 bản gốc cho bà và sau đó bà cùng gia đình bà N mới đến Văn phòng công chứng 24H để lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/6/2019, đến ngày 25/6/2019 thì bà mới được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất theo qui định.

Nay bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Đại diện Văn phòng Công chứng 24H trình bày: Ngày 03/6/2019 Văn phòng công chứng 24H có nhận phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị N với bà Trần Thị Th. Sau khi kiểm tra, đối chiếu, giải thích quyền và nghĩa vụ khi giao kết hợp đồng, các bên đồng ý và ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị N cùng các thành viên với bà Trần Thị Th phù hợp và tuân thủ theo qui định của pháp luật. (BL 59)

Người liên quan Đào Thị H trình bày: Bà có mượn giấy đất của mẹ chồng Trần Thị N để cầm cố lấy tiền làm ăn nhưng không may bị thua lỗ. Sau đó lo sợ không có khả năng chi trả nên bà có nhờ Trần Thị Th giúp cầm cố lại để đáo hạn ngân hàng chứ không có ý chiếm đoạt và bán đất. Bà để cho bà Trần Thị Th đứng tên là do cầm lãi suất thấp và sẽ chuộc đất sang tên trả lại cho mẹ chồng vì được ủy quyền thời hạn 5 năm. Yêu cầu Tòa án và gia đình bà Trần Thị N cho thời gian để đi làm kiếm tiền chuộc đất trả lại, bà không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của nguyên đơn vì không có khả năng trả tiền để lấy lại giấy đất. (BL 76)

Người liên quan Nguyễn Cam L trình bày: Năm 2012 bà được mẹ ruột Trần Thị N tặng cho diện tích 200m^2 thuộc thửa 1095, tờ bản đồ số 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số 000418 (L 325184) ngày 25/8/1998. Bà đã cất nhà định cư ổn định cùng chồng Lê Hoàng N và 02 con đến nay. Do chị dâu Đào Thị H lừa gạt mẹ của bà mượn giấy tờ đất rồi sang bán cho bà Trần Thị Th gia đình không hay biết. Nay bà cũng yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 được ký giữa ông Nguyễn Việt Q và bà Trần Thị N với bà Trần Thị Th, điều chỉnh trả lại quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị N để bà được sang tách đất phần diện tích được tặng cho. (BL 73-74)

Người liên quan Nguyễn Thị Cẩm G trình bày: Năm 2016 bà được mẹ ruột Trần Thị N tặng cho diện tích 200m^2 thuộc thửa 1095, tờ bản đồ số 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số 000418 (L 325184) ngày 25/8/1998. Bà đã cất nhà định cư ổn định cùng con trai đến nay. Do chị dâu Đào Thị H lừa gạt mẹ của bà mượn giấy tờ đất rồi sang bán cho bà Trần Thị Th gia đình không hay biết. Nay bà cũng yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 được ký giữa ông Nguyễn Việt Q và bà Trần Thị N với bà Trần Thị Th, điều chỉnh trả lại quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị N để bà được sang tách đất phần diện tích được tặng cho. (BL 64)

Người liên quan Quỹ tín dụng nhân dân N C T trình bày: Ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Đào Thị H có vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân N C T tổng số tiền 700.000.000 đồng theo 02 Hợp đồng tín dụng. Để bảo đảm 02 khoản vay, bà Trần Thị N, ông Nguyễn Việt Q, ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Đào Thị H có thế chấp 02 quyền sử dụng đất, trong đó có thửa 1095, tờ bản đồ số 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000418 (L 325184) ngày 25/8/1998 theo Hợp đồng thế chấp số 426A/2018/HĐTC/QTDNDNCT ngày 18/6/2018. Ngày 28/3/2019 và 03/6/2019 ông Nguyễn Ngọc Đ đã tất toán nợ và đã được giải chấp tài sản. Do người vay đã hoàn thành nghĩa vụ nên Quỹ tín dụng nhân dân N C T không tham gia vào quá trình xét xử. (BL 225-226).

Quá trình giải quyết vụ kiện, tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng **người liên quan Đào Thị H** cố tình vắng mặt không đến. Sau khi tiến hành các thủ tục cần thiết, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử công khai vắng mặt bà H.

Tại phiên tòa hôm nay: bà Đào Thị H vẫn tiếp tục vắng mặt không lý do.

Các nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 giữa bà Trần Thị N, ông Nguyễn Việt Q, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Đào Thị H với bà Trần Thị Th công chứng số 3998, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng 24H. Nguyên đơn không đồng ý trả lại tiền theo hợp đồng 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) và tiền lãi theo quy định từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi thanh toán xong.

Đại diện bị đơn chấp nhận một phần yêu cầu nguyên đơn, đồng ý Hủy Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 giữa bà Trần Thị N, ông Nguyễn Việt Q, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Đào Thị H với bà Trần Thị Th công chứng số 3998, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng 24H. Nhưng bị đơn yêu cầu các nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng tính căn cứ như lãi suất chậm trả theo quy định từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi thanh toán xong.

Người liên quan Nguyễn Thị Cẩm G thống nhất theo yêu cầu các nguyên đơn.

Đại diện Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- **Về việc tuân theo pháp luật tố tụng** của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: là phù hợp quy định pháp luật, không phát hiện vi phạm. Có vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

- **Về việc giải quyết vụ án**: căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của đương sự tại tòa đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn. Nội dung cụ thể được trình bày tại Bài phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa (kèm theo hồ sơ).

Sau khi nghe ý kiến phát biểu của phía nguyên đơn, bị đơn, người liên quan và đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các nguyên đơn yêu cầu hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019" được ký giữa bà Trần Thị N, ông Nguyễn Việt Q, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Đào Thị H với bà Trần Thị Th công chứng số 3998, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng 24H vì Hợp đồng này chưa được đầy đủ các thành viên của **Hộ** ký tên đồng ý. Nên xác định quan hệ là "**tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**". Quan hệ tranh chấp thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án khi các đương sự có yêu cầu theo qui định của Luật đất đai, Bộ luật dân sự và Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019" được ký giữa bà Trần Thị N, ông Nguyễn Việt Q, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Đào Thị H với bà Trần Thị Th công chứng số 3998, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng 24H (BL 60-63) về hình thức là đúng với qui định pháp luật. Bởi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự có lập Hợp đồng bằng văn bản, có chứng thực của cơ quan công chứng. Nhưng về nội dung: Hội đồng xét xử nhận thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000418 (L 325184) **ngày 25/8/1998** do UBND huyện Châu Thành (cũ), tỉnh Cần Thơ cấp ngày 25/8/1998 cho **Hộ** bà Trần Thị N đứng tên (BL 47-49) nên là tài sản chung của các thành viên trong hộ theo qui định tại Điều 212 và Điều 104 Bộ luật dân sự.

[3] Căn cứ Phiếu trả lời Thông tin nhân khẩu số 208/QLHC ngày 30/7/2019 của Đội Cảnh sát QLHC – TTXH, Công an quận Cái Răng thì thời điểm **25/8/1998** Hộ của Trần Thị N gồm có 7 thành viên gồm: Trần Thị N SN 1952, Nguyễn Việt Q

SN 1957, Nguyễn Ngọc Đ SN 1982, Nguyễn Sao Ly SN 1987, Nguyễn Cam L SN 1989, Nguyễn Thị Cẩm G SN 1995 và Nguyễn Cẩm T SN 1996 (BL 16). Nhưng xét tuổi lao động để được giao quyền sử dụng đất thì chỉ có 03 thành viên gồm: Trần Thị N SN 1952, Nguyễn Việt Q SN 1957, Nguyễn Ngọc Đ SN 1982. Các thành viên còn lại Nguyễn Sao Ly SN 1987, Nguyễn Cam L SN 1989, Nguyễn Thị Cẩm G SN 1995 và Nguyễn Cẩm T SN 1996 thì có bà Trần Thị N và Nguyễn Việt Q là cha mẹ làm giám hộ đương nhiên. Nên việc ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019" giữa bà Trần Thị N, ông Nguyễn Việt Q, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Đào Thị H với bà Trần Thị Th nếu có đủ thành phần như Hợp đồng đã thể hiện là đúng qui định. Tuy nhiên, ông Nguyễn Ngọc Đ cho rằng bản thân không có mặt và không ký tên vào Hợp đồng tại Văn phòng công chứng 24H. Nội dung này là có cơ sở chấp nhận bởi lẽ căn cứ vào Kết luận giám định số 32/KL-KTHS (TL) ngày 21/5/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Cần Thơ thì: chữ ký và chữ viết mang tên Nguyễn Ngọc Đ trên tài liệu cần giám định (là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 được ký giữa bà Trần Thị N, ông Nguyễn Việt Q, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Đào Thị H với bà Trần Thị Th công chứng số 3998, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng 24H) so với chữ ký và chữ viết tên Nguyễn Ngọc Đ trên các tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người ký và viết ra (BL 132-133). Chứng minh ông Nguyễn Ngọc Đ là một thành viên của **Hộ** không tham gia và trực tiếp ký kết hợp đồng. Bà Trần Thị N, ông Nguyễn Việt Q và bà Đào Thị H tự định đoạt và ký chuyển nhượng cho bà Trần Thị Th mà không có sự đồng ý và cùng tham gia giao dịch của ông Nguyễn Ngọc Đ là không đúng qui định.

[4] Phía bị đơn cho rằng không biết mặt của ông Nguyễn Ngọc Đ nhưng thấy có mặt bà Trần Thị N, ông Nguyễn Việt Q và bà Đào Thị H nên tin tưởng đó là ông Nguyễn Ngọc Đ mới giao kết hợp đồng. Nên chủ thể tham gia giao dịch không đúng thành phần, có sự lừa dối giữa các bên. Và tại BL 76 người liên quan Đào Thị H cũng thừa nhận "có mượn giấy đất của mẹ chồng Trần Thị N để cầm cố lấy tiền làm ăn nhưng không may bị thua lỗ. Sau đó lo sợ không có khả năng chi trả nên bà có nhờ Trần Thị Th giúp cầm cố lại để đáo hạn ngân hàng chứ không có ý chiếm đoạt và bán đất". Xác định được việc ký Hợp đồng chuyển nhượng này là giả cách để đảm bảo việc vay tiền của các bên. Mặt khác, ngày 17/3/2021 Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã thành lập Hội đồng và tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với toàn bộ diện tích đất mà hai bên tranh chấp. Trên phần đất này xác định có căn nhà của bà Nguyễn Thị Cẩm G đã xây dựng và cư trú từ năm 2016, căn nhà của bà Nguyễn Cam L đã xây dựng và cư trú ổn định từ năm 2013 (BL 98-101). Tất cả đều được xây dựng và đã cư trú trước khi hai bên tiến hành giao dịch ký Hợp đồng, nên đối tượng của Hợp đồng là không thể thực hiện được ngay từ khi giao kết.

[5] Do chủ thể tham gia giao dịch không đúng qui định, việc xác lập giao dịch có sự lừa dối, có nội dung giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch khác và đối tượng của Hợp đồng là không thể thực hiện được nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 công chứng số 3998, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng 24H được xác định là vô hiệu theo qui định tại Điều 123, 124, 127

và Điều 407, 408 Bộ luật dân sự. Nên yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 công chứng số 3998, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng 24H của các nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[6] Theo qui định tại Điều 122 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, đồng thời bồi thường thiệt hại nếu có lỗi. Nên yêu cầu về việc trả lại tiền đã thanh toán theo hợp đồng **900.000.000 đồng** (Chín trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên và mức độ là như nhau 50%. Bởi lẽ khi hai bên thỏa thuận mua bán với nhau thì người bán không thông báo, còn người mua không kiểm tra tình trạng pháp lý và thực tế của thửa đất. Và thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Trường hợp này căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 thì giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Theo kết quả của Hội đồng định giá lập ngày 17/3/2021 (BL 102-106) thì đất tại vị trí tranh chấp trên có giá thị trường tại thời điểm xét xử là 2.000.000 đồng/m^2 x 2.888,2m^2 = 5.776.400.000 đồng (Năm tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng). Nên thiệt hại được xác định là 5.776.400.000 đồng - 900.000.000 đồng = 4.876.400.000 đồng. Bên bán có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại với số tiền 4.876.400.000 đồng x 50% = **2.438.200.000 đồng** (Hai tỷ, bốn trăm ba mươi tám triệu, hai trăm ngàn đồng) cho bên mua theo qui định. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện bị đơn chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng tính theo lãi suất chậm trả của Bộ luật dân sự từ ngày giao kết hợp đồng đến khi xét xử. Cụ thể như sau:

Từ 03/6/2019 đến 09/8/2022 là 3 năm 2 tháng 6 ngày, mức lãi suất qui định theo Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự là 50%(20%/năm) tức **0,83%/tháng**: 900.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 3 năm 2 tháng 6 ngày = 285.354.000 đồng. So với số tiền bồi thường thiệt hại như phân tích trên là rất có lợi cho người có nghĩa vụ. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên chấp nhận. Buộc bên bán phải bồi thượng thiệt hại do hủy hợp đồng cho bên mua Trần Thị Th số tiền **285.354.000 đồng** (Hai trăm tám mươi lăm triệu ba trăm năm mươi tư ngàn đồng).

Thời hạn và phương thức trả nợ thuộc thẩm quyền của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng nên Hội đồng xét xử không điều chỉnh.

[7] Đối với yêu cầu buộc các nguyên đơn liên đới trả tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng thì Hội đồng xét xử nhận thấy: các nguyên đơn Trần Thị N và Nguyễn Việt Q nại rằng có ký tên chuyển nhượng nhưng không rõ nội dung của hợp đồng, cũng không có nhận tiền của bị đơn nhưng không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào để chứng minh. Ngược lại, bà Trần Thị N, ông Nguyễn Việt Q thừa nhận có cho con trai Nguyễn Ngọc Đ và con dâu Đào Thị H mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1095, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại KV Phú Thuận, P. Tân Phú, Q Cái Răng được UBND huyện Châu Thành cũ cấp ngày 25/8/1998 cho hộ Trần Thị N để thế chấp vay tiền. Khi mượn giấy Đức

và Huyên hứa sẽ trả lại trong thời gian 03 tháng kể từ ngày mượn. Bà Đào Thị H cũng thừa nhận "có mượn giấy đất của mẹ chồng Trần Thị N để cầm cố lấy tiền làm ăn nhưng không may bị thua lỗ. Sau đó lo sợ không có khả năng chi trả nên bà có nhờ Trần Thị Th giúp cầm cố lại để đáo hạn ngân hàng chứ không có ý chiếm đoạt và bán đất" tại BL 76. Cả ba người gồm Trần Thị N, ông Nguyễn Việt Q và bà Đào Thị H đã trực tiếp ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 công chứng số 3998, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng 24H nên đương nhiên phải chịu trách nhiệm dân sự đối với giao dịch do mình xác lập. Giao dịch bị hủy do vô hiệu thì cả ba phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) đã nhận và bồi thường theo qui định.

[8] Đối với ông Nguyễn Ngọc Đ mặc dù không tham gia trực tiếp vào việc ký Hợp đồng, nhưng căn cứ vào xác nhận của Quỹ tín dụng nhân dân N C T và các chứng từ cung cấp cho Tòa án thì ngày 03/6/2019, bà Trần Thị Th có trực tiếp thanh toán tổng số tiền 474.759.989 đồng để tất toán nợ cho vợ chồng Nguyễn Ngọc Đ và Đào Thị H; giải chấp cùng ngày Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000418 (L 325184) do UBND huyện Châu Thành (cũ), tỉnh Cần Thơ cấp ngày 25/8/1998 cho **Hộ** bà Trần Thị N đứng tên và cả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02581 (CI 786999) do Sở tài nguyên và môi trường TP Cần Thơ cấp ngày 28/9/1917 cho **ông** Nguyễn Ngọc Đ đứng tên (BL 203-204, 225-226). Số tiền còn lại 425.240.011 đồng (Bốn trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm bốn chục ngàn, không trăm mười một đồng) bị đơn trình bày đã giao cho bà Trần Thị N và chứng minh bằng số tiền đã giao dịch theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 công chứng số 3998, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng 24H (BL 161-162). Bị đơn đã thanh toán được nợ và giải chấp được vừa tài sản riêng (của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Đ), vừa tài sản chung của ông (là thành viên trong **hộ** với bà Trần Thị N). Nên ông Nguyễn Ngọc Đ cũng phải có trách nhiệm liên đới cùng với bà Đào Thị H và các thành viên trong **hộ** bà Trần Thị N thanh toán tiền đã nhận theo hợp đồng và bồi thường do hủy hợp đồng cho bị đơn theo qui định tại Điều 27, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình và Điều 102 và Điều 103 Bộ luật dân sự.

[9] Riêng nguyên đơn Nguyễn Cẩm T không có tham gia ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 công chứng số 3998, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng 24H, không có hưởng lợi gì từ số tiền chuyển nhượng nên không có nghĩa vụ trả lại tiền chuyển nhượng và bồi thường do huỷ hợp đồng.

[10] Về chi phí đo đạc, định giá: theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã thành lập đoàn đo đạt, định giá để xác định giá trị tài sản tranh chấp vào ngày 17/3/2021. Chi phí đo đạt, định giá là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) theo Hóa đơn số 0000708 ngày 05/5/2021 và Bản kê chi phí ngày 17/3/2021 (BL 94-95), nguyên đơn chịu do yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng được chấp nhận. Nguyên đã nộp xong theo phiếu thu số 76 ngày 23/12/2020 (BL 79).

[11] Về chi phí giám định: 6.515.600 đồng (BL 125, 127, 128), phía bị đơn chịu do yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Ngọc Đ có cơ sở. Ông Nguyễn Ngọc Đ đã tạm ứng theo Phiếu thu số 31 ngày 02/3/2022 và Biên bản ngày 27/6/2022 (BL 124-

125) nên bị đơn Trần Thị Th có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Đ trong giai đoạn thi hành án.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Trần Thị Th phải chịu án phí dân sự không giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) do yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được chấp nhận.

- Các nguyên đơn Trần Thị N, Nguyễn Việt Q, Nguyễn Ngọc Đ và người liên quan Đào Thị H liên đới chịu án phí giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện là 36.000.000 đồng + 3% (900.000.000 đồng + 285.354.000 đồng – 800.000.000 đồng) = 47.560.620 đồng (Bốn mươi bảy triệu, năm trăm sáu mươi ngàn, sáu trăm hai mươi đồng). Nhưng bà Trần Thị N, ông Nguyễn Việt Q là đối tượng được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Nên ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Đào Thị H phải liên đới chịu án phí giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện là ½ x 47.560.620 đồng = **23.780.310 đồng** (Hai mươi ba triệu, bảy trăm tám mươi ngàn, ba trăm mười đồng).

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 39, 147, **227, 228**, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.
- Điều 102, 103 104, 122, 123, 124, 127, 131, 212, 357, 407, 408 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.
- Điều 27, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình.
- Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Trần Thị N, Nguyễn Việt Q, Nguyễn Ngọc Đ** và **Nguyễn Cẩm T**. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 được ký kết giữa bà Trần Thị N, ông Nguyễn Việt Q, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Đào Thị H với bà **Trần Thị Th** công chứng số 3998, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng 24H do Hợp đồng vô hiệu.

2/ Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà **Trần Thị N,** ông **Nguyễn Việt Q,** ông **Nguyễn Ngọc Đ,** bà **Đào Thị H** có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà **Trần Thị Th** số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại với số tiền là 285.354.000 đồng (Hai trăm tám mươi lăm triệu, ba trăm năm mươi tư ngàn đồng), tổng cộng **1.185.354.000 đồng** (Một tỷ, một trăm tám mươi lăm triệu, ba trăm năm mươi tư ngàn đồng) khi án có hiệu lực.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

3/ Buộc bà **Trần Thị Th** có nghĩa vụ trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000418 (L 325184) ngày 25/8/1998 do UBND huyện Châu Thành (cũ), tỉnh Cần Thơ cấp ngày 25/8/1998 cho **Hộ** bà Trần Thị N (điều chỉnh sang tên cho bà Trần Thị Th ngày 25/6/2019), sau khi bà **Trần Thị N,** ông **Nguyễn Việt Q,** ông **Nguyễn Ngọc Đ,** bà **Đào Thị H** thực hiện xong nghĩa vụ trả số tiền **1.185.354.000 đồng** (Một tỷ, một trăm tám mươi lăm triệu, ba trăm năm mươi tư ngàn đồng) nêu trên.

4/ Hộ bà **Trần Thị N** được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được xem xét điều chỉnh lại tên người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật và đúng hiện trạng và mục đích sử dụng sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền nêu trên cho bà Trần Thị Th.

5/ Về chi phí giám định: bị đơn Trần Thị Th có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Đ **6.515.600 đồng** (Sáu triệu năm trăm mười lăm ngàn sáu trăm đồng) trong giai đoạn thi hành án.

6/ Về chi phí thẩm định, định giá là **8.000.000 đồng** (Tám triệu đồng), các nguyên đơn phải chịu và đã thực hiện xong theo phiếu thu số 76 ngày 23/12/2020 (BL 79).

7/ Về án phí:

- Bị đơn Trần Thị Th phải chịu án phí dân sự không giá ngạch **300.000 đồng** (Ba trăm ngàn đồng).

- Các nguyên đơn Trần Thị N, ông Nguyễn Việt Q là đối tượng được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Nguyên đơn Nguyễn Ngọc Đ và người liên quan Đào Thị H phải liên đới chịu án phí giá ngạch **23.780.310 đồng** (Hai mươi ba triệu, bảy trăm tám mươi ngàn, ba trăm mười đồng).

8/ Về kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở UBND xã, phường nơi cư trú để yêu cầu cấp trên xét xử phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ.

- VKSND Q.Cái Răng.
- Cơ quan Thi hành án.
- Người TGTT.
- Lưu HS – BA.

Thái Mỹ Nhung