TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 696/2021/DS-PT
Ngày: 16/12/2021
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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Thảo

2. Bà Nguyễn Thị Kim Cương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và ngày 16 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 239/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 157/2021/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3826/2021/QĐ-PT ngày 25/10/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9231/2021/QĐ-PT ngày 23/11/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Võ Hoàng Quốc Q**, sinh năm: 1979

1.2. Ông **Nguyễn Bảo E**, sinh năm: 1994

Cùng địa chỉ: Số 153 đường M, Phường N, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Sin Thoại R, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Số 351/13 đường L, Phường K, quận B, Thành phố H (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Võ Thị R**, sinh năm: 1959

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 27 đường A, Cư xá S, Phường D, Quận G, Thành phố H;

Địa chỉ liên lạc: Tầng 17, Tòa nhà L, số 06 – 08 đường D, Phường K, quận C, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Nguyễn Đức Y, sinh năm: 1989

Địa chỉ: Số 109/23 đường X, Phường M, Quận B, Thành phố H (có mặt).

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà R: Ông Vũ Hữu Thiên I là Luật sư, Văn phòng Luật sư A, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H và ông Lê Bá O là Luật sư Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dân Luật G thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

3.1. Bà Võ Thị P, sinh năm: 1953;

3.2. Ông Ngô Văn M, sinh năm: 1954;

Cùng địa chỉ: Ấp 6B, xã Q, huyện E, Thành phố H.

3.3. Bà Vũ Bảo N, sinh năm: 1973;

3.4. Ông Tô Văn Chí B, sinh năm: 1983;

Cùng địa chỉ: Số 06 – 08 đường D, Phường K, quận C, Thành phố H.

3.5. Bà Lê Thị V

Địa chỉ: Tầng 2, số 66 đường L, phường P, Quận U, Thành phố H.

3.6. Văn phòng Công chứng S, Thành phố H;

Địa chỉ: 164 Q, Phường E, quận C, Thành phố H.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E; Ông Vũ Nguyễn Đức Y là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có ông Sinh Thoại L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 21/7/2018, Ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E có ký với bà Võ Thị R các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 tại Phòng Công chứng S, Thành phố H đối với phần đất diện tích 7692,9m^2 đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m^2, đất trồng cây lâu năm là 7452m^2, thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện E cấp cho bà Võ Thị R với giá là 24.000.000.000 (Hai mươi bốn tỷ) đồng.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 tại Phòng Công chứng S, Thành phố H đối với phần đất diện tích 229,5m^2 đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m^2, đất trồng lúa là 170,4m^2, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện E cấp cho bà Võ Thị R với giá là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Khi hợp đồng được ký kết ông Q, ông E đã giao đủ tiền cho bà R (việc giao tiền có con của bà R là ông Nguyễn Hữu H làm chứng) và bà R cũng đã giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ giấy tờ có liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng cho ông Q và ông E. Bên cạnh đó bà R cũng đã giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Q, ông E trực tiếp quản lý, sử dụng. Mặc dù bà R đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

nhưng khi ông Q, ông E tiến hành các thủ tục đăng bộ sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E thì bà R lại gửi đơn ngăn chặn không cho ông Q, ông E sang tên, thể hiện bà R đã vi phạm các cam kết có trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q, ông E được đảm bảo, ông Q, ông E yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bà Võ Thị R:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 tại Phòng Công chứng S, Thành phố H được ký kết giữa ông Q, ông E và bà R đối với phần đất diện tích 7692,9m^2 đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m^2, đất trồng cây lâu năm là 7452m^2, thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện E cấp cho bà Võ Thị R.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 tại Phòng Công chứng S, Thành phố H được ký kết giữa ông Q, ông E và bà R đối với phần đất diện tích 229,5m^2 đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m^2, đất trồng lúa là 170,4m^2, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện E cấp cho bà Võ Thị R.

+ Buộc bà Võ Thị R không được có hành vi ngăn chặn ông Q, ông E đăng bộ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng nói trên.

Ngày 04/3/2019, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể là không yêu cầu buộc bà Võ Thị R không được có hành vi ngăn chặn ông Q, ông E đăng bộ đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ bà R thay vào đó yêu cầu bà R giao lại cho ông Q và ông E toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng trong các hợp đồng chuyển nhượng số 18721, 18722 ngày 21/7/2018 tại Văn phòng Công chứng S.

Các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: Bản pho to biên nhận tiền bán đất, giấy ủy quyền, bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đơn khởi kiện, bản pho to thông tin quy hoạch sử dụng đất, bản sao chứng minh nhân dân và hộ khẩu, biên bản thỏa thuận xác nhận cam kết, biên bản giao nhận tiền, biên bản bàn giao nhà đất, bản sao vi bằng, bản sao giấy xác nhận tình trạng hôn nhân.

Trong đơn yêu cầu khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Võ Thị R trình bày:

Vào ngày 21/7/2019, Bà cùng ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E có đến Văn phòng Công chứng S, Thành phố H để ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 đối với phần đất diện tích 7692,9m^2, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m^2, đất trồng cây lâu năm là 7452m^2, thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA

121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện E cấp. Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 đối với phần đất diện tích 229,5m^2, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m^2, đất trồng lúa là 170,4m^2, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện E cấp. Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất).

Thực tế giá ghi trên 02 hợp đồng chuyển nhượng này là 25 tỷ đồng, thấp hơn nhiều lần so với giá thị trường tại thời điểm hai bên ký hợp đồng (Giá thị trường của 02 thửa đất này tại xã Q, huyện E, Thành phố H khoảng 100 tỷ đồng), vì thực tế việc ký hợp đồng chuyển nhượng nói trên chỉ là giả cách để đảm bảo cho khoảng vay 25 tỷ đồng mà bà vay của ông Q và ông E. Cụ thể, tại Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 cũng ghi nhận nội dung như sau: "Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) nêu trên là 24.000.000.000 đồng Việt Nam (Hai mươi bốn tỷ đồng)…"; "…Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng này, bên B không được làm thủ tục đăng bộ (đăng ký chủ quyền) việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này. Cũng trong thời gian này, bên A được quyền yêu cầu chuộc tài sản đã chuyển nhượng nêu trên bằng với giá 27.000.000.000 đồng (Hai mươi bảy tỷ đồng). Trong thời hạn được chuộc lại tài sản, bên B không được thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến quyền sử dụng đất này…".

Tương tự tại Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 cũng ghi nhận nội dung như sau: "Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) nêu trên là 1.000.000.000 đồng Việt Nam (Một tỷ đồng)…"; "…Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng này, bên B không được làm thủ tục đăng bộ (đăng ký chủ quyền) việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này. Cũng trong thời gian này, bên A được quyền yêu cầu chuộc tài sản đã chuyển nhượng nêu trên bằng với giá 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Trong thời hạn được chuộc lại tài sản, bên B không được thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến quyền sử dụng đất này…".

Như vậy việc các bên ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là giả cách để đảm bảo cho khoảng vay 25 tỷ đồng mà bà R vay của ông Q và ông E.

Theo đó số tiền 14.000.000.000 đồng (Mười bốn tỷ đồng) nhận trước khi công chứng là số tiền được cấn trừ vào các khoản vay của Công ty TNHH MTV Bất động sản Nam C (gọi tắt là Công ty Nam C) mà Công ty Nam C nhờ bà vay giúp vì Công ty đang gặp khó khăn về tài chính để hoàn thiện tòa nhà L tại địa chỉ số 06 – 08 đường D, Phường K, quận C, Thành phố H.

Sau khi ký 02 hợp đồng chuyển nhượng nói trên, phía ông Q và ông E đã giao tiếp cho Công ty Nam C 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng) trong số tiền

10 tỷ đồng; trong đó bà thực nhận số tiền 9 tỷ đồng và số tiền 1.000.000.000 đồng được trừ trực tiếp số tiền lãi của tháng thứ nhất.

Sau đó bà tiếp tục trả số tiền lãi hàng tháng 01 tỷ đồng cho ông Q và ông E bằng tiền mặt trong hai tháng tiếp theo, tổng cộng đã trả 3.000.000.000 đồng tiền lãi. Đến tháng 10/2018, bà bắt đầu trả lãi bằng việc chuyển khoản thông qua tài khoản của Công ty TNHH Tư vấn- Thiết kế Bất động sản B, bà đã nhiều lần chuyển trả tiền lãi vào tài khoản của ông Võ Hoàng Quốc Q, số tài khoản là 060162679700 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank). Cụ thể các lần chuyển khoản như sau:

- Lần 1: Ngày 19/10/2018 trả lãi số tiền 200.000.000 đồng.
- Lần 2: Ngày 27/10/2018 trả lãi số tiền 300.000.000 đồng.
- Lần 3: Ngày 31/10/2018 trả lãi số tiền 500.000.000 đồng.

Tính đến nay, tổng số tiền mà bà đã trả cho Trưởng và ông E là 4.000.000.000 đồng. Nay, Ông Q và ông E liên tục đe dọa bà và báo sẽ làm thủ tục cập nhật sang tên và bán toàn bộ tài sản của bà, tổng tài sản của bà trị giá khoảng 100 tỷ đồng, thực tế bà chỉ vay nợ giúp cho Công ty Nam C, bà không có nhận tiền từ ông Q và ông E nhưng bà phải trả lãi hàng tháng để đảm bảo tài sản của bà không bị đăng bộ sang tên vì sẽ có nguy cơ mất tài sản do bên nhận chuyển nhượng sẽ bán rẻ để thu hồi nợ vay.

Nhận thấy ông Q và ông E có thể lợi dụng việc ký hợp đồng giả cách trên để thực hiện việc cập nhật sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, lúc đó quyền lợi hợp pháp của bà sẽ bị xâm phạm nghiêm trọng nên bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đối với ông Q và ông E:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số 18721 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Q, ông E với bà R tại Phòng Công chứng S, Thành phố H đối với phần đất diện tích 7692,9m^2 đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m^2, đất trồng cây lâu năm là 7452m^2, thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số 18722 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Q, ông E với bà R tại Phòng Công chứng S, Thành phố H đối với phần đất diện tích 229,5m^2 đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m^2, đất trồng lúa là 170,4m^2, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H.

+ Buộc ông Q và ông E trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện E cấp (Cấp đổi từ giấy chứng nhận số H00664/03/QSDĐ do UBND huyện E cấp ngày 22/8/2007).

+ Buộc ông Q và ông E trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện E cấp cho ông Phạm Văn D năm 2014, cập nhật sang tên cho bà Võ Thị R ngày 15/11/2017 theo hồ sơ số 009752.CN.001.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, đại diện theo ủy quyền của bà R, ông Y trình bày: Ông thống nhất với những nội dung mà bà R đã trình bày, ông không bổ sung thêm nội dung nào.

Các tài liệu, chứng cứ mà bị đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: bản pho to thông tin giao dịch và chi tiết giao dịch tại Ngân hàng Sacombank, bản sao biên bản thỏa thuận, bản sao biên nhận tiền vay, bản pho to biên bản cuộc họp và hợp đồng ủy quyền, bản pho to giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, bản sao căn cước và hộ khẩu, bản pho to giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đơn khởi kiện, bản pho to biên bản cuộc họp, biên bản thỏa thuận, văn bản thỏa thuận, giấy đặt cọc, biên bản nhận tiền vay, quyết định của chủ sở hữu, biên bản thỏa thuận, giấy cam kết, giấy phép xây dựng, bản vẽ xây dựng, bản vẽ sơ đồ nhà đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị V trình bày:

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R và ông Q, ông E bà không có ý kiến gì vì đó là giao dịch dân sự của các bên không liên quan gì đến bà. Bà xin khẳng định là bà chưa bao giờ cho bà R vay tiền, việc bà R làm hợp đồng ủy quyền cho bà được quyền thay mặt bà R liên hệ với cá nhân có liên và các cơ quan chức năng, để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà R và ông Q, ông E, trong trường hợp giao dịch giữa các bên không thể hoàn tất về mặt thủ tục, là do ông Q có mượn thêm tiền của bà để trả cho bà R, nên để quyền lợi của mình được đảm bảo bà và bà R đã thỏa thuận bà R ủy quyền cho bà được quyền hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp ông Q không giao đủ tiền cho bà R. (Nếu chuyển nhượng không thành công bà sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng để chuyển nhượng cho người khác thu hồi tiền cho mượn, vì bà là người trực tiếp đưa tiền cho bà R. Hiện nay bà rất bận công việc, thường xuyên phải đi công tác xa nên bà xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, đối chất cũng như bà xin được vắng mặt khi tòa án đưa vụ án trên ra xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn M trình bày:

Vào năm 2005, Vợ chồng ông có hùn vốn với bà Võ Thị R mua hai thửa đất số 84 và 85 ở xã Q, huyện E, Thành phố H từ gia đình ông Phạm Văn D với giá là 4 tỷ đồng. Hai vợ chồng ông cũng thống nhất để bà R làm thủ tục sang tên, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nào bà P (gia đình ông) có nhu cầu đứng tên thì bà R phải làm thủ tục tách thửa một nữa diện tích của hai thửa đất cho bà P hoặc khi cả hai thống nhất bán đất thì bà R phải giao cho bà P 50% giá trị đất chuyển nhượng. Nguyện vọng của vợ chồng ông là hủy hợp đồng không bán (vì đất này ông đã bỏ quá nhiều công sức).

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị P trình bày:

Bà và bà Võ Thị R có thống nhất mua chung, mỗi người hai tỷ tổng cộng bốn tỷ đồng để mua hai thửa đất số 84 và 85 ở xã Q, huyên E, Thành phố H. Hai chị em bà thống nhất để bà R sang tên, bà ấy một mình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cán bộ Tòa án đến xem xét thẩm định tại chỗ tại thửa đất trên thì bà mới biết có việc tranh chấp này. Từ trước đến nay bà không hề hay biết về việc bà R đã chuyển nhượng đất hay vay tiền gì. Bà không đồng ý về việc chuyển nhượng đất của bà R. Bà đồng ý với ý kiến, lời khai của chồng bà là ông Ngô Văn M.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Bảo N trình bày:

Bà và ông Tô Văn Chí B không liên quan việc mua bán, chuyển nhượng đất từ bà Võ Thị R và ông Nguyễn Quốc Trưởng, ông Nguyễn Bảo E. Việc mua bán trên lúc đi công chứng hoặc nhận tiền đều không có mặt vợ chồng bà (Vũ Bảo N và Tô Văn Chí B). Bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà và ông B vì ảnh hưởng tới tinh thần và công việc của bà. Bà cam kết những lời khai trên là sự thật nếu có gì sai sót thì bà chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn Chí B trình bày:

Ông Tô Văn Chí B không liên quan đến việc tranh chấp theo giấy triệu tập số 690/GTT ngày 01/10/2019. Ông yêu cầu vắng mặt và không bị làm phiền. Nếu ai cố ý làm phiền ông xin vui lòng đưa đủ chứng cứ. Nếu không họ phải chịu trách nhiệm về tổn thất tinh thần và cuộc sống của ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng S, bà Trương Lý Tình trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu công chứng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng S, Thành phố H chứng nhận số 18721, 18722 ngày 21/7/2018, chúng tôi nhận thấy quyền sử dụng đất nêu trên do bà Võ Thị R sử dụng hợp pháp, hồ sơ pháp lý và giấy tờ liên quan của các bên đương sự đầy đủ, hợp pháp; Yêu cầu công chứng của đương sự không trái luật và đạo đức xã hội.

Công chứng viên đã hướng dẫn cho người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định có liên đến việc chuyển nhượng, nhân chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, giải thích cho các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của các bên khi tham gia hợp đồng giao dịch.

Các bên yêu cầu công chứng có năng lực hanh vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật.

Các bên yêu cầu công chứng đã tự đọc lại, hiểu rỏ hợp đồng và tự nguyện ký kết.

Khi chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, công chứng viên đã thực hiện đúng và đầy đủ các trình tự, thủ tục theo luật định, xác định các bên tham giao giao dịch đúng người đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng của hợp đồng là có thật, thuộc chủ quyền hợp pháp của bên chuyển nhượng và được phép giao dịch.

Việc bà R yêu cầu hủy hợp đồng số 18721, 18722 được Văn phòng Công chứng S, Thành phố H chứng nhận ngày 21/7/2018 là không có cơ sở. Văn phòng Công chứng S tuân theo và chấp hành những phán quyết của Tòa án trong vụ án nêu trên.

Người làm chứng, ông Nguyễn Hữu H trình bày: Ông là con của bà Võ Thị R, sinh năm: 1959. Hôm nay, ông khai với với trò là nhân chứng trong sự vụ tranh chấp đất Q của bà R và bà V, ông Q. Vào ngày 21/7/2018, Bà V và ông Q làm hợp đồng giả cách cầm đất của mẹ ông tại Phòng Công chứng nhưng khi ký kết hoàn thành bà V, ông Q không giao tiền, lúc đó vì tin tưởng bà V nên gia đình ông đã ra về. Vào ngày 25/7/2018, bà V đã bắt ông và mẹ ông ra Văn phòng Thừa phát lại trên đường 3 tháng 2 để lập thêm vi bằng và yêu cầu cầm với lãi suất là 4% của 25 tỷ đồng. Lập hợp đồng vi bằng, bà V tức bà Lê Thị V bắt mẹ ông ký 25 tỷ như công chứng rồi khi giao nhân tiền chỉ đưa cho mẹ ông 8.900.000.000 đồng và yêu cầu gán nợ cho bà Vũ Bảo N đưa thêm 04 căn hộ 6 – 8 đường D nhưng rồi lấy lại toàn bộ, sự hôm đó có ông và bà Mai người làm chứng. Sau đó, Bà V luôn thúc ép trả lãi và sử dụng giang hồ đàn áp mẹ ông để đóng lãi suất là 1.000.000.000 đồng/ 1 tháng, mẹ ông và ông đều có thông tin trả lãi cho bà V, ông đề nghị Tòa xử lý việc tranh chấp này một cách thích đáng và yêu cầu hủy hợp đồng trên cho mẹ ông được lấy đất về, ông thấy sự việc trên ông Q, bà V có dấu hiệu lừa đảo.

Người làm chứng, ông Lê Thanh B trình bày: Ông có biết và chứng kiến việc bà Võ Thị R dùng hai thửa đất là thửa 84, tờ bản đồ số 66 xã Q, huyện E, Thành phố H diện tích là 7.692 m^2 và thửa 85, tờ bản đồ số 66 diện tích là 229 m^2 cùng địa chỉ trên và đều là quyền sở hữu, sử dụng của bà R để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng bà Vũ Bảo N (bà N là con nuôi của bà R, chồng bà N là ông Tô Văn Chí B – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty TNHH Bất động sản Nam C, trụ sở: số 6- 8 Nguyễn Gia R, Phường K, quận C, Thành phố H) để vay tiền của bà Lê Thị V, địa chỉ: 83 khu đô thị S, đường A, quận R, Thành phố H. Bà V là người cho vay nặng lãi, bà V nhờ ông Nguyễn Bảo E và ông Võ Hoàng Quốc Q là bên nhận chuyển nhượng thay cho mình. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà R, bên chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng bà N để vay tiền của bà V. Ngày 21/7/2018, Bà R cùng ông Q, ông E có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng S, Thành phố H số 164 Q, Phường E, quận C, Thành phố H. Đối tượng chuyển nhượng của hai hợp đồng chuyển nhượng này là toàn quyền sử dụng đất (không có tài sản gắng liền trên đất) tổng giá trị tài sản hai hợp đồng này là 25 tỷ đồng, thời điểm đó giá trị đất ước tính là 100 tỷ đồng, trên hợp đồng công chứng có ghi rõ tại điều 2 và điều 3: giá chuyển nhượng 24 tỷ đồng, trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng bên B không được làm thủ tục đăng bộ

và bên A có quyền chuộc lại là 27 tỷ đồng (thửa đất 84), tương tự thửa đất 85 ký chuyển nhượng là 01 tỷ đồng, sau 90 ngày bên B không được làm thủ tục đăng bộ và bên A có quyền chuộc lại là 1,5 tỷ đồng (hợp đồng cho thấy rõ vay nặng lãi). Thực tế bà R chỉ nhận 8,9 tỷ đồng, tại Thừa phát lại Quận U0 từ bà V, bà V đưa 10 tỷ đồng nhưng trứ phí dịch vụ 300.000.000 đồng và trứ tiếp 800.000.000 đồng xe Oudi bà N cầm cho bà V nên chỉ nhận lại 8,9 tỷ đồng. Bà V mua của bà N 04 căn hộ Labonita và cho bà N thuê lại nhưng bà N không có giao lại nhà cho bà V, 04 căn hộ giá trị là 15 tỷ đồng, bà V và bà N hợp tác để cấn trừ 25 tỷ đồng mà bà N thiếu nhờ mẹ nuôi là bà R đóng lãi cho 25 tỷ đồng mà bà N vay. Hôm đó có sự chứng kiến của nhiều người: Phạm Thị S, sinh năm: 1984, Nguyễn Hữu H, sinh năm: 1997, Nguyễn Hải I, sinh năm: 1968 và ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 157/2021/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện E - Thành phố H, tuyên xử:

Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E; Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn bà Võ Thị R.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Q, ông E với bà R tại Phòng Công chứng S, Thành phố H đối với phần đất diện tích 7692,9m^2 đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m^2, đất trồng cây lâu năm là 7.452m^2, thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện E cấp cho bà Võ Thị R vô hiệu.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Q, ông E với bà R tại Phòng Công chứng S, Thành phố H đối với phần đất diện tích 229,5m^2 đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m^2, đất trồng lúa là 170,4m^2, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện E cấp cho bà Võ Thị R vô hiệu.

3. Buộc bà Võ Thị R hoàn trả cho ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E số tiền là 25.000.000.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ đồng); Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E hoàn trả cho bà Võ Thị R: Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện E cấp và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện E cấp cho ông Phan Văn Mẳn năm 2014 (cập nhật sang tên bà Võ Thị R ngày 15/11/2017 theo hồ sơ số 009752.CN.001); Ngay sau khi bà R hoàn thành nghĩa thanh toán số tiền 25.000.000.000 đồng (hai mươi lăm tỷ đồng) cho ông Q và ông E.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/5/2021, nguyên đơn ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E có đơn kháng cáo.

Ngày 29/4/2021, ông Vũ Nguyễn Đức Y đại diện của bị đơn bà Võ Thị R có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn ông Sinh Thoại L trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông Q, ông E, công nhận hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 được Văn phòng Công chứng S chứng nhận giữa ông Võ Hoàng Quốc Q, ông Nguyễn Bảo E và bà Võ Thị R; buộc bà R và những người đang ở trên đất phải giao trả lại quyền sử dụng đất vì trước đây nhà đất này đã giao cho ông Q và ông E quản lý sử dụng.

Đối với yêu cầu của bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng vay tà sản và chỉ thừa nhận chỉ nhận của phía nguyên đơn số tiền 8.900.000.000 đồng, nhưng phía bị đơn không đưa ra được tài liệu nào để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện bị đơn ông Vũ Nguyễn Đức Y trình bày: Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn 8.900.000.000 đồng chứ không phải 25.000.000.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên vì thực tế bà R chỉ nhận 8.900.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, ông E và bà R là vô hiệu như án sơ thẩm tuyên là đúng. Đối với số tiền 25.000.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, buộc bà R phải trả cho phía nguyên đơn số tiền 8.900.000.000 đồng vì theo mặt sau của giấy đặt cọc (BL 376) là biên nhận tiền ngày 24/7/2018 giữa ông B, bà N và bà R có nội dung bà R cầm cố quyền sử dụng đất ở Q, E cho bà V và bà V chỉ định ông Q, ông E đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại văn phòng Công chứng S, số tiền 14.000.000.000 đồng là cấn trừ nợ giữa bà R và bà V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận 02 Hợp đồng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) (có điều kiện)" cùng ngày 21/7/2018 tại Văn

phòng Công chứng S giữa bà R với ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E đối với 02 thửa đất (số 84, 85) tại tại xã Q, huyện E.

Buộc bà R giao lại 02 thửa đất số 84 và 85 tại tại xã Q, huyện E cùng hiện trạng trên đất cho ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 05/5/2021, nguyên đơn kháng cáo, ngày 29/4/2021 đại diện của bị đơn ông Vũ Nguyễn Đức Y kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị P, ông Ngô Văn M, bà Vũ Bảo N, ông Tô Văn Chí B, bà Lê Thị V và Văn phòng Công chứng S, Thành phố H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vào lúc 13 giờ 40 phút ngày 16/12/2021, ông Nguyễn Văn X xuất trình giấy ủy quyền số 10565 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐG ngày 09/12/2021 được Văn phòng công chứng Trần Thị Minh chứng thực giữa bên ủy quyền là bà Võ Thị R và người được ủy quyền là ông Nguyễn Văn X. Do phiên tòa đã kết thúc phần tranh luận vào lúc 16 giờ 00 phút ngày 10/12/2021 nên Hội đồng xét xử không chấp nhận ông Nguyễn Văn X tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị R.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 đối với phần đất diện tích 7692,9m^2, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m^2, đất trồng cây lâu năm là 7452m^2, thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện E cấp và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 đối với phần đất diện tích 229,5m^2, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m^2, đất trồng lúa là 170,4m^2, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện E cấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 21/7/2018, giữa ông E, ông Q và bà R có ký hết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng S chứng nhận.

[2.1.1] Tại biên bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết ngày 24 tháng 7 năm 2018 (bút lục 388) và biên bản giao nhận tiền ngày 24 tháng 7 năm 2018 (bút lục 384) giữa bà R với ông Q và ông E; bà R xác nhận đã nhận đủ 25 tỷ từ ông Q và ông E; và trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng công chứng bà R

cũng không chuộc lại tài sản đã chuyển nhượng như tại mục 2.5 của biên bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết. Theo thỏa thuận tại mục 2.7 của biên bản này thì "*trường hợp hết thời hạn quy định tại Điều 2.5 văn bản này mà bên A không chuộc lại được tài sản thì bên B được quyền đăng bộ, sang tên và đứng tên chủ sử dụng đối với 02 quyền sử dụng đất nêu trên mà không có bất kỳ hạn chế nào từ bên A; Trong trường hợp này, bên A xác nhận bên B là chủ sở hữu, chủ sử dụng hợp pháp đối với nhà đất mà không có bất kỳ thắc mắc, khiếu nại, tranh chấp về sau."*, hết thời hạn trên phía bà R không chuộc lại nên yêu cầu của ông Q và ông E là có cơ sở chấp nhận.

Cấp sơ thẩm nhận định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hai hợp đồng chuyển nhượng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất không gắn liền với tài sản trên đất nhưng hiện trạng trên thực tế trên hai thửa đất đều có nhà và có giấy phép xây dựng, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được do đó hợp đồng vô hiệu là không phù hợp bởi lẽ: trên giấy chứng nhận số CA121898, số vào sổ CH09894 do UBND huyện E cấp ngày 23/4/2015 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 do UBND huyện E cấp ngày 26/9/2014 không thể hiện có tài sản gắn liền với đất, sau khi xây dựng xong bà R vẫn chưa làm thủ tục hoàn công, chưa cập nhật phần xây dựng lên giấy chứng nhận.

Căn cứ vào biên bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết ngày 24 tháng 7 năm 2018 tại Văn phòng thừa phát lại Quận U0, Điều 1 của thỏa thuận có nội dung: *"Đối tượng của thỏa thuận và cam kết theo Văn bản này là 02 quyền sư dụng đất và nhà ở với các thông tin cụ thể như sau: ...các bên cùng xác nhận rằng trên các thửa đất nêu trên hiện đã tồn tại nhà ở thực tế"* ; tại mục 2.4 Điều 2 của thỏa thuận có nội dung *"Bên A xác nhận rằng giá chuyển nhượng nêu trên bao gồm toàn bộ phần quyền sử dụng đất, phần diện tích đất thuộc lộ giới (nếu có) và nhà ở gắn liền với đất. Bên A cam kết chuyển nhượng toàn bộ tài sản nêu trên cho bên B. Bên A xác nhận đã bàn giao nhà đất cho bên B từ ngày 23/7/2018. Kể từ thời điểm nhận bàn giao, bên B được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt, tháo gỡ, hoàn công, hợp pháp hóa đối với nhà đất nêu trên."*

[2.1.2] Bà Võ Thị R cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với ông E, ông Q thực chất là hợp đồng thế chấp cho khoản vay 11.000.000.000 đồng giữa bà với bà V. Tuy nhiên, bà không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày này của bà và điều này cũng không được bà V, ông Q và ông E thừa nhận. Tại biên bản thỏa thuận ngày 25 tháng 02 năm 2019, giữa 3 bên gồm ông Tô Văn Chí B, bà Vũ Bảo N với bà Võ Thị R và ông Ngô Văn Đông (BL 362, 363, 364,365, 366) có nội dung ông B và bà N cam kết hoàn trả cho bà R toàn bộ hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà bà R đã thế chấp cho ông Q, ông E, ông M và ông Sáng, nhưng trong bản thỏa thuận này không có ông Q, ông E, ông M và ông Sáng ký và cũng không được những người này thừa nhận nội dung này nên không có giá trị pháp lý ràng buộc trách nhiệm với ông Q và ông E.

[2.1.3] Tại biên bản thỏa thuận ngày 21/7/2018 (BL 375) giữa bà R và bà N có nội dung bà R đồng ý cho bà N mượn quyền sử dụng đất là thửa 85, tờ bản đồ

số 66 diện tích là 2.295m^2 và thửa 84, tờ bản đồ số 66 diện tích là 7.692,9m^2 thế chấp để vay tiền của bà Lê Thị V do bà V chỉ định ông Q, ông E đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong biên bản này không có bà V, ông Q và ông E ký tên và cũng không được các ông bà này thừa nhận; tại bên nhận tiền ngày 24/7/2018 (mặt sau BL 376) giữa ông B, bà N với bà R có nội dung bà R cầm quyền sử dụng đất ở Q, E cho bà V và do bà V chị định ông Q, ông E đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng, nhưng trong văn bản này cũng không có chữ ký của bà V, ông Q và ông E, cũng không được những người này thừa nhận.

Bà R cho rằng giá trị nhà đất là gần 100.000.000.000 đồng nên hợp đồng chuyển nhượng 25.000.000.000 đồng là không phù hợp là không có căn cứ, vì theo chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Thẩm định giá MHD lập ngày 31 tháng 01 năm 2020 thì giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có tổng giá trị là 16.488.133.000 đồng (mười sáu tỷ bốn trăm tám mươi tám triệu một trăm ba mươi ba nghìn đồng); không đồng ý kết quả thẩm định giá này, phía đại diện bà R có đơn yêu cầu thẩm định giá lại và chỉ định đơn vị thẩm định là Công ty TNHH tư vấn và thẩm định Vaska, theo chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH tư vấn và thẩm định Vaska lập ngày 15/10/2020 thì giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có tổng giá trị là 19.790.000.000 đồng. Như vậy, giá trị chuyển nhượng vào năm 2017 là 25.000.000.000 đồng và giá trị tại thời điểm xét xử có chênh lệch nhưng không chênh lệch nhiều như bà R trình bày và chênh lệch này có lợi cho bà R.

Bà R cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách, nhằm che đậy cho hợp đồng vay giữa bà với bà V nhưng bà không có gì để chứng minh cho lời trình bày của mình, lời trình bày của bà không được ông Q, ông E và bà V thừa nhận, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[2.1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà R trình bày "tôi tự nguyện ký kết hai hợp đồng chuyển nhượng" (BL 279); bà R thừa nhận mình là người ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng (BL 447) và trước đó bà R và ông Q, ông E cũng có ký kết với nhau một hợp đồng khác (BL 433); Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bà R cũng thừa nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là bà R tự nguyện ký kết; hai giấy biên nhận tiền là chữ viết và chữ ký của bà R.

[2.1.4] Ông Ngô Văn M và bà Võ Thị P cho rằng ở trên đất từ năm 2015 và bỏ tiền ra đầu tư và xây dựng trên đất là có mâu thuẫn với lời trình bày của ông bà và không phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác. Tại phên tòa sơ thẩm, ông Y đại diện bà R trả lời "tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên đơn có xuống coi đất, thời điểm này không có ai sinh sống trên đất" (BL280), và ông M cũng khai tại phiên tòa sơ thẩm người bỏ tiền xây dựng là bà R; trên đất chỉ có ông và bà P ở; nhưng bà P thỉnh thoảng mới lên ở trên đất vì sức khỏe không tốt nên chủ yếu vẫn ở nhà tại quận C. Điều này phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án nhân dân huyện E.

Như vậy, các tài liệu này thể hiện rõ ý chí của các bên về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và bao gồm cả tài sản gắn liền với đất là nhà ở xây dựng trên đất, việc xây dựng được cấp giấy phép theo quy định, nhưng chưa thực hiện thủ

tục hoàn công nên trong nội dung thỏa thuận ghi rõ bên mua toàn quyền định đoạt phần xây dựng, có thể tháo dỡ hoặc chịu trách nhiệm hoàn công hợp thức hóa phần xây dựng, tức là bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm hoàn công, hợp thức hóa phần xây dựng hoặc tự chịu thiệt hại nếu cần tháo dỡ. Giá chuyển nhượng đã bao gồm cả tài sản gắn liền với đất.

Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu do chuyển nhượng đất nhưng trên đất có nhà là chưa đánh giá toàn diện các chứng cứ cũng như không đúng ý chí và điều kiện mà các bên đã thỏa thuận khi giao dịch chuyển nhượng.

Nguyên đơn cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình là thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng 25.000.000.000 đồng, được bà R thừa nhận theo 02 "Biên nhận tiền bán đất" (bà R viết tay): nhận 14.000.000.000 đồng ngày 21/7/2018 và 11.000.000.000 đồng ngày 24/7/2018, có xác nhận của ông Nguyễn Hữu H (con bà R) với nội dung chứng kiến việc bà R bán đất và nhận đủ tiền bán đất. Đôi bên đã giao nhận tài sản.

Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 đối với phần đất diện tích 7692,9m^2, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m^2, đất trồng cây lâu năm là 7452m^2, thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện E cấp và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 đối với phần đất diện tích 229,5m^2, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m^2, đất trồng lúa là 170,4m^2, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện E cấp; buộc bà Võ Thị R, ông Ngô Văn M, bà Võ Thị P và những người ở trên phần đất trên giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Q và ông E.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Vũ Nguyễn Đức Y là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị R cho rằng số tiền bà thực tế nhận là 8.900.000.000 đồng chứ không phải 25.000.000.000 đồng như án sơ thẩm tuyên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Bà R và đại diện của bà R thừa nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 được Văn phòng Công chứng S chứng nhận là bà R tự nguyện ký kết. Giá trị chuyển nhượng của hai hợp đồng là 25 tỷ đồng, căn cứ 02 "Biên nhận tiền bán đất" viết tay của bà Võ Thị R và được bà R và đại diện của bà R thừa nhận (BL 167, BL 168), thể hiện hai giấy này do bà R tự viết và ký nhận, khoản tiền 14 tỷ đồng ký nhận ngày 21/7/2018 có nội dung: *"Tôi tên Võ Thị R, sinh năm 1959 số CMND 086159000107, thường trú số 27 Đ52 p15 Q11 Tp HCM có bán 2 thửa đất số 85 và 84 cho ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E là hai mươi lăm tỷ đồng, ngày 21 tháng 7 2018 tôi đã nhận tiền bán đất từ ông Q và ông E 14.000.000.000 đồng (mười bốn tỷ đồng chẵn), tôi đã nhận số tiền trên"*. Phía dưới biên nhận, ông Nguyễn Hữu H là con

của bà R xác nhận đã chứng kiến việc mẹ bán đất cho ông Q và ông E, đã nhận đủ số tiền bán đất là 14.000.000.000 đồng (mười bốn tỷ đồng), khoản tiền 11.000.000.000 đồng ký nhận vào ngày 24/7/2018 có nội dung: *"Tôi tên Võ Thị R, sinh năm 1959 số CM 086159000107, tại phòng Công chứng S số 18721 và 18722, hôm nay ngày 24/7/2018 tôi đã nhận tiền của ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E số tiền Đ2 là là 11.000.000.000 đồng (mười một tỷ đồng chẵn),* phía dưới biên nhận, ông Nguyễn Hữu H là con của bà R xác nhận đã chứng kiến việc mẹ bán đất cho ông Q và ông E, đã nhận đủ số tiền bán đất là 11.000.000.000 đồng.

[2.2.2] Số tiền 14.000.000.000 đồng bà Võ Thị R cho rằng đã cấn trừ nợ với bà V nhưng lời trình bày của bà R không được bà V, ông Q và ông E thừa nhận. Bà R cũng không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.2.3] Bà Võ Thị R cho rằng số tiền 11.000.000.000 đồng nhận ngày 24/7/2018 thực chất bà chỉ nhận 8.900.000.000 đồng và nhận từ bà V chứ không phải từ ông Q và ông E là không phù hợp với hình ảnh vi bằng do Văn phòng thừa phát lại Quận U0 lập (BL 395), và bà R cũng không có gì chứng minh cho lời trình bày của mình.

Như vậy, việc bà R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của của ông Vũ Nguyễn Đức Y là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị R.

Xét lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Võ Thị R trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 2 Luật người cao tuổi.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Nguyễn Đức Y là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị R.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 157/2021/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện E - Thành phố H.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 giữa ông Võ Hoàng Quốc Q, ông Nguyễn Bảo E và bà Võ Thị R tại Văn phòng Công chứng S đối với phần đất diện tích 7692,9m^2, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m^2, đất trồng cây lâu năm là 7452m^2, thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện E cấp.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 giữa ông Võ Hoàng Quốc Q, ông Nguyễn Bảo E và bà Võ Thị R tại Văn phòng Công chứng S đối với phần đất diện tích 229,5m^2, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m^2, đất trồng lúa là 170,4m^2, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện E cấp.

Buộc bà Võ Thị R, ông Ngô Văn M, bà Võ Thị P và những người ở trên phần đất trên giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E.

Ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng bộ sang tên đối với Quyền sử dụng đất nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị R đối với các yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số 18721 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Q, ông E với bà R tại Phòng Công chứng S, Thành phố H đối với phần đất diện tích 7692,9m^2 đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m^2, đất trồng cây lâu năm là 7452m^2, thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số 18722 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông Q, ông E với bà R tại Phòng Công chứng S, Thành phố H đối với phần đất diện tích 229,5m^2 đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m^2, đất trồng lúa là 170,4m^2, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Q, huyện E, Thành phố H.

Buộc ông Q và ông E trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 121898, số vào sổ

CH09894 ngày 23/4/2015 do UBND huyện E cấp (Cấp đổi từ giấy chứng nhận số H00664/03/QSDĐ do UBND huyện E cấp ngày 22/8/2007).

Buộc ông Q và ông E trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do UBND huyện E cấp cho ông Phạm Văn D năm 2014, cập nhật sang tên cho bà Võ Thị R ngày 15/11/2017 theo hồ sơ số 009752.CN.001.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn lại cho ông Võ Hoàng Quốc Q và ông Nguyễn Bảo E số tiền 21.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0033784 ngày 07/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, Thành phố H.

Bị đơn bà Võ Thị R được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 2 Luật người cao tuổi.

Hoàn lại cho bà Võ Thị R số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0016043 ngày 14/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận R (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố H.

Hoàn lại cho bà Võ Thị R số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0016044 ngày 14/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận R (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố H.

Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn lại cho ông Võ Hoàng Quốc Q số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0086190 ngày 11/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, Thành phố H.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Bảo E số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0086191 ngày 11/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, Thành phố H.

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 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:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện E;

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

- Chi cục THADS huyện E;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/21).

Trần Thị Kim Quy