

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 522/2025/DS-PT

Ngày: 19/9/2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

- Các Thẩm phán: 1/ Bà Nguyễn Thị Quyên.

2/ Ông Nguyễn Xuân Quang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đoàn Hữu Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 439/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 192/2024/DS-ST ngày 06-11-2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai) bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2025/QĐ-PT ngày 18/02/2025; Thông báo số 129/TB-TA ngày 13/3/2025 về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa; Thông báo số 391/2025/TB-TA ngày 12/5/2025 về việc mở lại phiên tòa; Quyết định hoãn phiên tòa số 458/2025/QĐ-PT ngày 12/6/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 551/2025/QĐ-PT ngày 27/6/2025; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 95/2025/QĐPT-DS ngày 28/7/2025; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 1336/2025/QĐPT-DS ngày 09/9/2025; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 1337/2025/TB-TA ngày 09/9/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1966; nơi cư trú: Số D, Tổ B, khu V, thị trấn L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 18/5/2024): Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1985; nơi đăng ký thường trú: Khu V, thị trấn L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Tòa nhà T (Phòng 401, Tầng D), Số D, đường N, phường B, Quận A (nay là phường S), Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*:

1. Ông Võ Văn P, sinh năm 1949; nơi cư trú: Tổ A, ấp H, xã L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1949; nơi cư trú: Số A, đường B, Phường B, quận T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 30/12/2024): Ông Võ Tuấn N, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số E, đường L, khu P, thị trấn L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1962; nơi cư trú: Tổ B, khu V, thị trấn L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Trần Minh K, sinh năm 1991.

3. Bà Đào Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1994.

Cùng nơi cư trú: Khu P, thị trấn L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn L, anh Trần Minh K và bà Đào Nguyễn Hoàng T (văn bản ủy quyền ngày 18/5/2024): Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1985; địa chỉ liên hệ: Tòa nhà T (Phòng 401, Tầng D), Số D, đường N, phường B, Quận A (nay là phường S), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng C2.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình K1 - Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số B, khu tái định cư P và Chợ M, khu C, thị trấn L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị Kim C.

Bà C, ông L, bà Y, ông N có mặt; Văn phòng C2 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

1. Nguyên đơn bà Trần Thị Kim C có yêu cầu khởi kiện như sau:

Bà Trần Thị Kim C và ông Đặng Văn L là vợ chồng; ông Trần Minh K là chồng của bà Đào Nguyễn Hoàng T; cả 04 người là đồng chủ sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30, diện tích 933,5m², xã L, huyện L (nay là xã A), tỉnh Đồng Nai. Quyền sử dụng đất được công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP100397, CP209225, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05458 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/8/2018 (sau đây, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được viết tắt là giấy chứng nhận).

Vào ngày 22/12/2023, ông Võ Văn P - bà Nguyễn Thị H chủ động liên hệ với bà C, ông L, ông K và bà T, với mong muốn nhận chuyển nhượng thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30, xã L, huyện L (nay là xã A) và thỏa thuận giá nhận chuyển nhượng là 13.500.000.000 đồng. Ông P - bà H yêu cầu bà C, ông L, ông K và bà T vào hồi 15 giờ cùng ngày, đem Giấy chứng nhận bản chính cho ông P - bà H xem. Sau khi kiểm tra

thông tin trên giấy chứng nhận có thể hiện rõ 350m² đất thuộc quy hoạch đất giao thông, ông P đồng ý thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất này với giá 13.500.000.000 đồng; hẹn bà C đến ngày 30/12/2023, đến tại nhà riêng của ông P, để đặt cọc 3.500.000.000 đồng; đồng thời, ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 30/12/2023, bà Trần Thị Kim C với ông Võ Văn P - bà Nguyễn Thị H, đã ký 02 hợp đồng; trong đó, 01 hợp đồng mua bán (chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất) không công chứng, chứng thực theo luật định, đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, đôi bên thỏa thuận giá trị mua bán trong hợp đồng này là 13.500.000.000 đồng; ngay khi ký hợp đồng, ông P - bà H đã giao cho bà C số tiền 3.500.000.000 đồng, số tiền còn lại các bên thỏa thuận bên mua sẽ thanh toán hết 10.000.000.000 đồng khi có giấy chứng nhận của bên mua đứng tên; đồng thời, thỏa thuận nguyên đơn sẽ chịu các khoản tiền về phí, lệ phí và nguyên đơn cam kết thửa đất không có tranh chấp; không có nội dung nào đòi bên thỏa thuận về việc bên bán cam kết thửa đất nêu trên sau khi ra giấy chứng nhận cho bên mua sẽ không còn quy hoạch.

Cùng ngày 30/12/2023, bên chuyển nhượng gồm các ông bà Trần Thị Kim C, Đặng Văn L, Trần Minh K và Đào Nguyễn Hoàng T cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Văn P - bà Nguyễn Thị H tại Văn phòng C2 (Hợp đồng công chứng số: 14931, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2023), với giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 3.500.000.000 đồng.

Thực tế, theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng mua bán bằng “giấy tay” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/12/2023, thì ông P - bà H thanh toán cho bà C, ông L, ông K và bà T như sau: Tổng giá trị chuyển nhượng 13.500.000.000 đồng; ông P - bà H đặt cọc 3.500.000.000 đồng; đến thời điểm có Giấy chứng nhận do bên nhận chuyển nhượng đứng tên thì thanh toán hết số tiền 10.000.000.000 đồng còn lại; tuy nhiên, khi nhận Giấy chứng nhận số DM761208, sổ vào sổ cấp GCN: VP 07276 được cấp cho ông P - bà H ngày 08/01/2024, thì ông P - bà H chỉ mới thanh toán thêm được 5.000.000.000 đồng. Số tiền 5.000.000.000 đồng còn lại cam kết trả vào ngày 29/02/2024. Đến hẹn, bà C, ông L, ông K và bà T đến nhà ông P - bà H, để nhận tiền thì ông P - bà H không thanh toán, lấy lý do là đất còn quy hoạch, nên không mua nữa.

Lý do không tiếp tục trả tiền của ông P - bà H là không chấp nhận được, vì chính ông bà chủ động liên hệ với bà C, ông L, ông K và bà T để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông P - bà H được xem giấy tờ đất, hiện trạng, cũng đã tự tìm hiểu các thông tin liên quan đến thửa đất trước khi ký hợp đồng công chứng; trên hợp đồng có nội dung rõ ràng là các bên cam đoan đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Ngay trong hợp đồng và Giấy chứng nhận đều thể hiện rõ nội dung, diện tích đất 350m² đất thuộc quy hoạch đất giao thông.

Việc ông Võ Văn P - bà Nguyễn Thị H không thanh toán 5.000.000.000 đồng còn lại cho bà Trần Thị Kim C, là xâm phạm nghiêm trọng đến lợi ích hợp pháp của bà C, ông L, ông K và bà T.

Bà Trần Thị Kim C khởi kiện, buộc ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị H trả hết số tiền còn lại là 5.000.000.000 đồng mà ông P đã ghi nợ vào Hợp đồng mua bán giữa hai bên đã ký kết.

Bà Trần Thị Kim C khởi kiện bổ sung buộc ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Trần Thị Kim C số tiền chậm thanh toán với mức lãi suất 10%/năm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/10/2024) là 333.333.333đ (ba trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng).

Việc chuyển nhượng đất là giữa bà C, ông L, ông K và bà T với ông P - bà H; tuy nhiên, bà C, ông L, ông K và bà T đã thỏa thuận đồng ý cho bà C là người đứng ra khởi kiện, yêu cầu ông P - bà H thanh toán số tiền 5.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán cho bà C; số tiền 5.000.000.000 đồng sau này bà C sẽ phân chia lại với ông L, ông K và bà T.

2. Bị đơn ông Võ Văn P - bà Nguyễn Thị H trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

Ông Võ Văn P - bà Nguyễn Thị H có thực hiện trong giao dịch chuyển nhượng đất tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30, xã L, huyện L (nay là xã A), tỉnh Đồng Nai, diện tích là 933,5m²; trong đó, đất ở nông thôn là 242m², còn lại là đất trồng cây lâu năm có diện tích là 691,5m² do bà Trần Thị Kim C và ông Trần Minh K đứng tên đồng sử dụng, Giấy chứng nhận số CP.100397, CP.209225 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/8/2018.

Sau khi hai bên thống nhất giao dịch với giá trị là 13.500.000.000 đồng, bà Trần Thị Kim C có cho ông P - bà H xem giấy chứng nhận bản chính; tuy nhiên, trong giấy chứng nhận vẫn còn ghi chú là chỉ giới quy hoạch giao thông, nhưng bà Trần Thị Kim C cam kết là đã được Nhà nước điều chỉnh quy hoạch và xóa quy hoạch phần chỉ giới quy hoạch giao thông có ghi trong giấy chứng nhận rồi. Chỗ quen biết, tin tưởng, nên ông P - bà H càng tin vào những lời cam kết của bà C - ông L là đất thực sự đã được điều chỉnh quy hoạch và đã được xóa quy hoạch giao thông, nên ông P - bà H mới chấp nhận mua với giá 13.500.000.000 đồng. Từ đó, ông P - bà H đã tiến hành thực hiện các thủ tục giao dịch đặt cọc và thực hiện các bước thủ tục chuyển nhượng, công chứng chuyển quyền sử dụng đất do Văn phòng C2 thực hiện.

Về phương thức thanh toán, trên thực tế hai bên thỏa thuận với nhau là sẽ trả tiền làm 03 lần, chứ không phải thanh toán làm 02 lần như trong hợp đồng bằng “giấy tay” không có công chứng do bà Trần Thị Kim C soạn sẵn vào lúc 09 giờ, đề ngày 30/12/2023; lần thứ nhất vào ngày 30/12/2023 giao và nhận 3.500.000.000 đồng; lần thứ hai vào ngày 19/01/2024 ông P - bà H đã chuyển khoản tiếp cho bà Trần Thị Kim C ký nhận 5.000.000.000 đồng được xem như thanh toán tiền chuyển nhượng theo hợp đồng. Do bà Trần Thị Kim C cam kết là sẽ mang giấy xác nhận quy hoạch đã được điều chỉnh và xóa bỏ quy hoạch giao thông; lần thứ ba vào ngày 29/02/2024, ông P, bà H sẽ tiếp tục thanh toán số tiền 5.000.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa thuận (chưa thanh toán do phát sinh tranh chấp khi có thông tin quy hoạch của Phòng Địa chính huyện L).

Ngày 30/12/2023, sau khi đặt cọc 3.500.000.000 đồng, cũng là ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Tất cả các thủ tục giao dịch đều do bà C - ông L liên hệ với Văn phòng C2 chuẩn bị sẵn; sau đó, mới vào trực tiếp tại nhà ông P - bà H,

để ông P - bà H ký tên, lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng. Có thể khẳng định rằng, mọi việc diễn ra rất nhanh chóng, bản thân ông P - bà H cũng thực sự đã có hơi bán tín, bán nghi trong giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên. Thậm chí, giá chuyển nhượng là 13.500.000.000 đồng, nhưng bà C - ông L chỉ ghi có 3.500.000.000 đồng trong hợp đồng; ông P - bà H cũng có phản ứng về việc bà C - ông L khai thiếu trung thực số tiền trong hợp đồng nhằm trốn thuế Nhà nước; ông P - bà H có cảnh báo là sẽ không chịu trách nhiệm về hành vi trốn thuế này nếu bị phát hiện. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng không có đặt vấn đề trong hợp đồng nếu thửa đất chưa điều chỉnh quy hoạch và xóa quy hoạch thì ông P - bà H sẽ không mua; bởi hợp đồng được soạn sẵn trước, đem vào nhà đưa ông P - bà H ký tên.

Thực tế, trong thỏa thuận lần giao tiền lần thứ hai là ngày 19/01/2024, là sẽ giao tiếp 5.000.000.000 đồng, không hiểu tài giới như thế nào, chỉ trong vòng 08 ngày, mà bà C - ông L đã ra được giấy chứng nhận chuyển tên sang cho ông P - bà H, tức trước ngày giao nhận tiền đợt 2 là 11 ngày. Như vậy, chưa đến ngày giao tiền lần 2, bà C - ông L đã ra được giấy chứng nhận xong. Từ chỗ đã có giấy chứng nhận quá nhanh bà C - ông L chủ động xác lập sẵn hợp đồng mua bán được in sẵn tại nhà, mang vào nhà ông P - bà H, để hai bên cùng ký tên, ghi nhận việc giao nhận tiền mua bán đất với giá trị thực mua và thực bán, trong hợp đồng, bà C lại không đặt vấn đề đất đã điều chỉnh quy hoạch và đã được xóa quy hoạch giao thông. Đồng thời, bà C - ông L yêu cầu ông P - bà H phải thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 10.000.000.000 đồng trước thời hạn quy định.

Càng bán tín, bán nghi ông P - bà H đã thực sự nghi ngờ có sự gian dối, thiếu trung thực trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng bà C - ông L. Nhất là sau khi xem Giấy chứng nhận số DM761208, cấp ngày 08/01/2024, sau khi ký có công chứng chỉ 8 ngày, nhưng vẫn còn chỉ giới quy hoạch giao thông 350m². Ngay tại thời điểm này, ông P - bà H đã không chấp nhận trả tiếp 5.000.000.000 đồng đợt 2, yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng; ông P - bà H cho rằng phía bà C - ông L đã vi phạm và có lỗi trong thỏa thuận; bà C - ông L cam kết là đất đã được xóa chỉ giới quy hoạch giao thông, nhưng trong giấy chứng nhận cấp ngày 08/01/2024 vẫn còn tồn tại quy hoạch đất giao thông 350m², chiếm 1/3 diện tích giao dịch.

Ngoài ra, hợp đồng ngày 30/12/2023 bằng “giấy tay” còn thiếu rất nhiều thành phần, đó là những người có quyền và nghĩa vụ liên quan cần phải có tham gia trong một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đó cũng là một điều kiện bắt buộc trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng trong hợp đồng lại không đưa các ông bà cùng tham gia như ông Đặng Văn L, ông Trần Minh K, bà Đào Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Thị H. Ngoài giá trị hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 3.500.000.000 đồng đã được ký kết tại nhà bà H, có chứng thực số 14931, quyển số 12, ký ngày 30/12/2023 do Văn phòng C2 thực hiện ra, bà Nguyễn Thị H không liên quan và không biết bất kỳ hợp đồng nào khác.

Ông Võ Văn P - bà Nguyễn Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim C.

Ông Võ Văn P - bà Nguyễn Thị H phản tố yêu cầu:

1/ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết tại Văn phòng C2 vào ngày 30/12/2023 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30 diện tích đất

933,5m² tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu do có sự giả tạo, lừa dối trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2/ Giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Bà Trần Thị Kim C phải trả lại cho ông P - bà H số tiền là 8.500.000.000 đồng (tám tỷ năm trăm triệu đồng).

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

3.1. Ông Đặng Văn L, anh Trần Minh K và bà Đào Nguyễn Hoàng T:

Ông L là chồng của bà Trần Thị Kim C; đây là tài sản chung của vợ chồng ông L đồng sở hữu với ông Trần Minh K; ông L đồng ý theo nội dung khởi kiện của bà C và không có ý kiến gì khác.

Đây là tài sản đồng sở hữu chung của ông K với bà Trần Thị Kim C; ông K đồng ý theo nội dung khởi kiện của bà C và không có ý kiến gì khác.

Bà T là vợ của ông Trần Minh K; đây là tài sản chung của vợ chồng bà T đồng sở hữu chung với bà Trần Thị Kim C; bà T đồng ý theo nội dung đơn khởi kiện của bà C và không có ý kiến gì khác.

3.2. Văn phòng C2:

Bà Trần Thị Kim C, ông Đặng Văn L, ông Trần Minh K và bà Đào Nguyễn Hoàng T là chủ sử dụng thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận số CP 100397, CP 209225 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 29/08/2018.

Ngày 30/12/2023, bà Trần Thị Kim C yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Văn P - bà Nguyễn Thị H.

Các bên tham gia hợp đồng có cung cấp tất cả giấy tờ liên quan đến việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng viên đã giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng. Người yêu cầu công chứng, công chứng viên và Văn phòng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định pháp luật về công chứng và pháp luật khác có liên quan.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn, Văn phòng không đồng ý với yêu cầu của ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị H vì Văn phòng đã thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên đúng theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 192/2024/DS-ST ngày 06-11-2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai) đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim C về việc buộc ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị H thanh toán số tiền 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng) và tiền lãi 333.333.333đ (ba trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị H:

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Công chứng số 14931, quyển số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2023 tại Văn phòng C2.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán “V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất” ngày 30/12/2023 giữa bà Trần Thị Kim C và ông Võ Văn P.

+ Buộc ông Võ Văn P - bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Trần Thị Kim C, ông Đặng Văn L, ông Trần Minh K, bà Đào Nguyễn Hoàng T quyền sử dụng đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

+ Buộc bà Trần Thị Kim C, ông Đặng Văn L, ông Trần Minh K, bà Đào Nguyễn Hoàng T phải trả lại cho ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị H số tiền 8.500.000.000đ (tám tỷ năm trăm triệu đồng).

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

5. Kháng cáo:

Nguyên đơn bà Trần Thị Kim C kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

6. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6.2. Quan điểm đối với kháng cáo:

Tại phiên tòa, các đương sự đã thống nhất, thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc các đương sự thỏa thuận với nhau là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Kim C thực hiện trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Văn phòng C2 đã được triệu tập tham gia phiên tòa nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Về nội dung vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất nội dung: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 14931, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2023 tại Văn phòng C2 giữa bà Trần Thị Kim C, ông Đặng Văn L, ông Trần Minh K, bà Đào Nguyễn Hoàng T với ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị H; hủy Hợp đồng mua bán “V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất” ngày 30/12/2023 giữa bà Trần Thị Kim C và ông Võ Văn P. Sau khi bà C thực hiện thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng bà C, vợ chồng ông K thì vợ chồng bà C, vợ chồng ông K sẽ giao cho ông Võ Tuấn N là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian 06 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm, vợ chồng bà C, ông K sẽ phải thanh toán trả lại cho ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị H số tiền chuyển nhượng 8.500.000.000 đồng. Ông Võ Tuấn N có trách nhiệm cùng với vợ chồng bà C, ông K phối hợp trong việc thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất... đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30, diện tích 933,5m², xã L, huyện L (nay là xã A), tỉnh Đồng Nai khi có yêu cầu bên phía bà C. Tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa 57, tờ bản đồ số 30, diện tích 933,5m², xã L, huyện L (nay là xã A), tỉnh Đồng Nai là tài sản đảm bảo thi hành án nên trong mọi trường hợp, vợ chồng bà C, ông K thực hiện các thủ tục thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất... thì phải thông báo cho ông N là người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà H biết.

Do tại phiên tòa, các đương sự đã thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên các đương sự đề nghị Tòa án ghi nhận đối với việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc thanh toán số tiền 8.500.000.000 đồng, các vấn đề khác các đương sự tự thực hiện theo cam kết.

Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự nêu trên là hoàn tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội và không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự vắng mặt nên công nhận.

[4] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 192/2024/DS-ST ngày 06-11-2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai) do khách quan.

2/ Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91, 92, 147, 148, 266, 273, 296 307, 308, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116, Điều 119, Điều 423, Điều 427, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024;

Áp dụng Luật Quản lý thuế; Luật Phí, lệ phí; Luật Thuế thu nhập cá nhân;

Áp dụng Điều 2 của Luật Người cao tuổi.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

2.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Công chứng số 14931, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2023 tại Văn phòng C2 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Kim C, ông Đặng Văn L, ông Trần Minh K, bà Đào Nguyễn Hoàng T với bên nhận chuyển nhượng ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30, diện tích 933,5m², xã L, huyện L (nay là xã A), tỉnh Đồng Nai.

2.2. Hủy Hợp đồng mua bán “V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất” ngày 30/12/2023 giữa bà Trần Thị Kim C và ông Võ Văn P đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30, diện tích 933,5m², xã L, huyện L (nay là xã A), tỉnh Đồng Nai.

2.3. Ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Kim C, ông Đặng Văn L, ông Trần Minh K, bà Đào Nguyễn Hoàng T 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 761208 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 08/01/2024 mang tên ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30, xã L, huyện L (nay là xã A), tỉnh Đồng Nai.

2.4. Bà Trần Thị Kim C, ông Đặng Văn L, ông Trần Minh K, bà Đào Nguyễn Hoàng T có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị H số tiền 8.500.000.000 đồng (tám tỷ năm trăm triệu đồng) trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (thời điểm trả tiền trước ngày 20/3/2026).

Kể từ ngày ông P, bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị Kim C, ông Đặng Văn L, ông Trần Minh K, bà Đào Nguyễn Hoàng T không thanh toán thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Trần Thị Kim C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ là 1.126.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản là 54.000.000 đồng. Bà Trần Thị Kim C đã thực hiện xong.

4. Về án phí:

- Về án phí Dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Kim C phải chịu 113.333.333 đồng (một trăm mười ba triệu ba trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Số tiền 61.000.000 đồng tạm ứng án phí bà C đã nộp theo biên lai thu số 0015433 ngày 15/3/2024 và 6.250.000 đồng theo Biên lai thu số 0016230 ngày 04/9/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Long Thành (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Đồng Nai) được trừ vào tiền án phí bà C phải chịu; bà C còn phải nộp tiếp số tiền 46.383.333đ (bốn mươi sáu triệu ba trăm tám mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng).

Ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí Dân sự phúc thẩm: Bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do bà C đã nộp theo Biên lai thu số 0014311 ngày 26/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đồng Nai).

5. 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.

6. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hoàn thuế, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND T. Đồng Nai;
- TAND Khu vực 2 – Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 2 – Đồng Nai;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Trung