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

Bản án số: 201/2023/DS-PT
Ngày: 09.5.2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Giang

Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 và 09 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 11/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 186/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 220/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Võ Kim C**, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Trung cư A, đường B, khu vực C, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thanh N**, sinh năm 1990 Địa chỉ: Số A, đường B, phường N, quận N, thành phố Cần Thơ. (theo văn bản ủy quyền ngày 20/9/2022) – có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư **Nguyễn Ánh D**, Văn phòng luật sư T, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Số A, đường B, phường N, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Huỳnh Cẩm H**, sinh năm: 1948. Địa chỉ: Số A, đường B, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Trần Vũ Thanh T**, sinh năm: 1982. Địa chỉ: Số A, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/5/2018) – có mặt.

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

3.1. Bà **NLQ1**;

Địa chỉ: Số A, đường B, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3.2. Ông **NLQ2**. Địa chỉ: Trung cư A, đường B, khu vực C, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3.3. Ông **NLQ3**, sinh năm: 1952. Địa chỉ: Số A, đường B, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3.4. Bà **NLQ4**, sinh năm: 1940;

3.5. Bà **NLQ5**, sinh năm: 1964;

3.6. Ông **NLQ6**, sinh năm: 1973;

Cùng địa chỉ: Số A, đường B, khu phố C, phường D, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (bà NLQ4, bà NLQ5, ông NLQ6 vắng mặt).

3.7. **NLQ7.**

Địa chỉ: Số A, đường B, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (có yêu cầu vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà **NLC1,** sinh năm: 1942. Địa chỉ: chung cư C đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

4.2. Bà **NLC2,** sinh năm: 1943. Địa chỉ: Số A, đường B, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

4.3. Bà **NLC3**, sinh năm: 1952. Địa chỉ: Số A, đường N, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

4.4. Bà **NLC4**, sinh năm: 1955. Địa chỉ: Sô C, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

4.5. Bà **NLC5**, sinh năm: 1961. Địa chỉ: Sô C, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Bà NLC1, NLC2, NLC3, NLC4, NLC5 có yêu cầu vắng mặt.

4.6. **NLC6**.

Địa chỉ: A, đường T, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ (có yêu cầu vắng mặt).

5. Người kháng cáo:

5.1 Bà **Huỳnh Cẩm H** là bị đơn,

5.2 Bà **NLQ1** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan,

5.3 Ông **NLQ3** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà C trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 31/01/2012, bà Huỳnh Cẩm H đồng ý chuyển nhượng cho bà Võ Kim C quyền sử dụng thửa đất số 436, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại số 151/48, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB588488 (Số vào sổ H00132.QSDĐ) do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 22/02/2005 với giá chuyển nhượng 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng), trong đó khấu trừ nợ là 1.450.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) và thanh toán thêm 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền thanh toán thêm này bà Võ Kim C phải trực tiếp trả hết số dư nợ tại Hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Cần Thơ đối với khoản vay của bà NLQ1 (con ruột bà H) do bà H dùng thửa đất số 436 nêu trên đảm bảo cho khoản nợ vay, phần còn lại bà C đưa cho bà H để trả các khoản nợ khác bên ngoài. Để đảm bảo thỏa thuận, hai bên đã ký Hợp đồng ủy quyền ngày 08/02/2012, Hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2012 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 21/8/2012 (Các văn bản này đều được công chứng tại NLC6).

Đến tháng 01/2014, bà C hoàn thành đúng cam kết theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ H1 theo Hợp đồng ủy quyền của bà H nhưng bà H không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C nên bà C đã nộp đơn khởi kiện bà H ra Tòa án. Đến ngày 20/6/2014, bà C và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 thành phố Cần Thơ, số công chứng 726, quyển số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD). Do vậy, bà C đã rút đơn khởi kiện bà H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà C thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì gặp sự cản trở từ chị em của bà H với lý do: Bà H đã hứa cho các cháu ½ diện tích thửa đất số 436. Do thời gian kéo dài nên bà C đồng ý cho bà H được nhận chuyển nhượng lại ½ diện tích thửa đất theo Văn bản thỏa thuận ngày 03/7/2015. Sau đó, bà H vẫn không thực hiện việc giao quyền sử dụng đất cho bà C nên bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 và giao thửa đất số 436, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại số 151/48, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà C.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà C không đồng ý vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng theo trình tự pháp luật quy định.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà H có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: Vào năm 2009, bà H sử dụng thửa đất số 436, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại số 151/48, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ để đảm bảo cho bà NLQ1 (con ruột bà H) vay số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) tại Hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Cần Thơ. Việc bà NLQ1 vay vốn H1 là để đưa vào vốn điều lệ của công ty NLQ1 C do bà NLQ1 và bà Kim C hợp tác mở. Do bà NLQ1 thường xuyên học tập, công tác không có thời gian liên hệ với H1 để thanh toán tiền gốc và tiền lãi định kỳ nên bà H đã ủy quyền cho bà C (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 08/02/2012) liên hệ với H1 giải quyết các vấn đề liên quan. Do tin tưởng nên bà H không theo dõi tiến trình thực hiện hợp đồng thế chấp, toàn bộ quá trình thanh toán, tất toán nợ và giải chấp đều do bà C thực hiện. Tuy nhiên, không phải tất cả số tiền nộp cho H1 là do bà C nộp mà còn có bà NLQ1 và ông NLQ2 cùng nộp.

Cùng với quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp, để đảm bảo cho việc thu hồi số tiền đã nộp thay, bà C yêu cầu bà H ký Hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2012 để chuyển nhượng thửa đất số 436, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại số 151/48, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB588488 ngày 22/02/2005), theo đó bà C giao cọc tương đương với số tiền vào thời điểm nộp cho H1 là 301.646.000 đồng (Ba trăm lẻ một triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn đồng). Đến ngày 12/8/2012, hai bên ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc thống nhất giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Và trong tình thế không có tiền hoàn trả nên bà C buộc bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) nhằm che giấu các khoản nợ mà bà C đã nộp thay cho bà NLQ1 tại H1. Về bản chất thì bà H chưa nhận được khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến ngày 03/7/2015, bà H yêu cầu bà C lập văn bản thỏa thuận cho bà H được nhận chuyển nhượng lại ½ diện tích thửa đất đã chuyển nhượng với giá 1.250.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) trong thời hạn 03 năm hoặc khi bà H bán được nhà, tùy theo điều kiện nào đến trước. Bà C đồng ý cho bà H được nhận chuyển nhượng lại ½ diện tích đất là do bà C biết quyền sử dụng đất mà bà H chuyển nhượng có ½ diện tích là bà H đứng tên thay cho ông Huỳnh Quan Đ theo thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 24/4/2004.

Vì vậy, về bản chất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Kim C chỉ là giả cách để cấn trừ nợ của các bên và bà H không có toàn quyền quyết định trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy, Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 giữa bà H và bà Kim C là vô hiệu ngay từ ban đầu.

Ngoài ra, theo thỏa thuận ngày 03/7/2015 thì bà C chỉ được khởi kiện bà H khi hết thời hạn 03 năm hoặc khi bà H bán được nhà nhưng ngày 14/6/2016 bà C đã khởi kiện là chưa đảm bảo về mặt thời hiệu.

Do đó, bà H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Kim C về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 do vi phạm về thời hiệu. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 vô hiệu do giả tạo và thực hiện quá phạm vi của chủ sở hữu.

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

-Tại bản tự khai ngày 03/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ3 trình bày: Ông là con ruột của ông Huỳnh Quan Đ (chết năm 1995). Ông Đ là đồng thừa kế với bà Huỳnh Cẩm H đối với diện tích đất 226m^2 tọa lạc tại số 151/48, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB588488 ngày 22/02/2005). Đây là di sản thừa kế của ông Huỳnh Cẩm Chương và bà Trần Thị Phấn. Theo di chúc ngày 19/5/1983 và biên bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 24/4/2004 thì bà H đứng tên thay cho ông Đ diện tích đất 113m^2 và bà H có trách nhiệm giao lại cho các đồng thừa kế của ông Đ.

Vào thời điểm ông Đ chết, những người thừa kế của ông Đ gồm: Vợ là bà NLQ4 và các con: Lê Huỳnh Ngọc Điệp, NLQ6, NLQ3.Việc bà H và bà Kim C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 là thực hiện quá phạm vi của chủ sở hữu, bởi lẽ, bà H chỉ có quyền định đoạt ½ quyền sử dụng đất đã nêu. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 giữa bà Huỳnh Cẩm H và bà Võ Kim C. Đồng thời, buộc bà Huỳnh Cẩm H phải tách thửa, bàn giao lại cho ông và các đồng thừa kế của ông Huỳnh Quan Đ diện tích đất 113m^2 tọa lạc tại số 151/48, đường Hoàng Văn Thụ, phường An Cư, quận N, thành phố Cần Thơ.

-Tại bản tự khai ngày 14/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 trình bày: Từ tháng 02/2012 đến cuối năm 2014, ông nhiều lần đến H1 TMCP Á Châu - Chi nhánh Cần Thơ để nộp tiền vay cho tài khoản của bà NLQ1. Tất cả các khoản tiền nộp vào H1 ông đều nhận từ bà Võ Kim C, sau khi nộp tiền ông mang phiếu thu về giao lại cho bà Kim C. Ông không biết bà Huỳnh, bà H và không biết việc bà C nộp tiền thay cho bà NLQ1 nhằm mục đích gì. Do ông không

liên quan đến tài sản tranh chấp giữa bà C và bà H nên xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

-Tại văn bản số 82/ĐTN-VP ngày 18/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ7 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 726, quyển số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2014 giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Cẩm H với bên nhận chuyển nhượng bà Võ Kim C đã được Công chứng viên Phòng công chứng số 1 thành phố Cần Thơ (Nay là NLQ7) chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đồng thời, yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ1, bà NLQ4, bà Lê Huỳnh Ngọc Điệp, ông NLQ6: trong suốt quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

*Những người làm chứng bà NLC1, bà NLC2, bà NLC3, bà NLC4 và bà NLC5 trình bày tại bản đề nghị xác nhận quyền sở hữu tài sản trong di chúc thừa kế ngày 03/6/2021 như sau: Cha mẹ của ông bà là ông Huỳnh Cẩm Chương và bà Trần Thị Phấn có các người con gồm: NLC1, NLC2, Huỳnh Cẩm Kim H, Huỳnh Cẩm H, Huỳnh Cẩm Tú, Huỳnh Thị Long H, NLC3, NLC4, Huỳnh Cẩm Hà, NLC5 và Huỳnh Quan Đ. Trên cơ sở di chúc ngày 19/5/1983 của ông Huỳnh Cẩm Chương và bà Trần Thị Phấn, các ông bà đã thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, trong đó phần thừa kế của bà Huỳnh Cẩm H là 226,9m^2 bao gồm phần thừa kế của ông Huỳnh Quan Đ là 112,5m^2 với lý do ông Đ là con riêng của ông Huỳnh Cẩm Chương và không có khai sinh nên Phòng công chứng không thể chứng nhận để cấp riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản họp gia đình ngày 31/10/1999 đã ghi nhận: Phần thừa kế của ông Huỳnh Quan Đ là 112,5m^2 do con trai trưởng của ông Đ là NLQ3 có trách nhiệm thương lượng với các em để đại diện đứng tên.

Tại biên bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 24/4/2004 xác nhận phần thừa kế của ông Huỳnh Quan Đ sẽ do bà H thay mặt đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này bà H và các con ông Đ tự thỏa thuận với nhau.

Ngày 22/02/2005, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 426, tờ bản đồ số 06, diện tích 226m^2. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H không thực hiện đúng trách nhiệm như đã thỏa thuận. Đến ngày 20/6/2014, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Kim C. Khi bà C đến vị trí thửa đất để thực hiện việc đo đạc nhằm hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì các ông bà phát hiện sự việc nêu trên. Các ông bà đã nêu rõ với bà C về việc phần đất còn tranh chấp và không thể

chuyển nhượng. Đồng thời, các ông bà đã nhiều lần trao đổi với bà H về phần đất gia đình ông Đ được hưởng và đề nghị không được chuyển nhượng cho bà Kim C. Do các ông bà đã lớn tuổi nên đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

-Tại văn bản số 46/CCTVM ngày 11/8/2022, người làm chứng NLC6 trình bày: Hợp đồng đặt cọc số công chứng 4856, quyển số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/02/2012 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc số công chứng 6201, quyển số 04/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2012 được Công chứng viên NLC6 chứng nhận đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà Huỳnh Cẩm H và bà Võ Kim C là do hai bên thỏa thuận và yêu cầu công chứng, các bên đã tự đọc lại và đồng ý ký vào từng trang của Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Văn phòng công chứng yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án sơ thẩm số 186/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận N xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Kim C. Buộc bị đơn bà Huỳnh Cẩm H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với nguyên đơn bà Võ Kim C vào ngày 20/6/2014 (Số công chứng 726, quyển số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1 thành phố Cần Thơ), cụ thể: Bà Huỳnh Cẩm H có nghĩa vụ giao quyền sử dụng thửa đất số 436, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc số 151/48, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB588488 (Số vào sổ H00132.QSDĐ) do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 22/02/2005 cho bà Võ Kim C.

(Thửa đất có diện tích và kích thước qua đo đạc thực tế theo Bản trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 23/7/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Nguyên đơn bà Võ Kim C có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 giữa bà Võ Kim C và bà Huỳnh Cẩm H.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự chi phí định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 03 tháng 10 năm 2022, bà H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận phản tố của bà.

*Ngày 07 tháng 10 năm 2022, bà NLQ1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm.

*Ngày 06 tháng 10 năm 2022, ông NLQ3 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý kháng cáo của bị đơn và những người liên quan.

- Bị đơn bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông NLQ3, bà NLQ1 vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết tuân thủ đúng quy định pháp luật về mặt hình thức. Về nội dung, tại thời điểm ký kết hợp đồng, bị đơn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện. Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất được công nhận cho bị đơn theo đúng quy định pháp luật với nguồn gốc nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận phân chia di sản thừa kế theo pháp luật, không có văn bản thể hiện bà H đứng tên thay ông Đ ½ di sản này.

Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 2.200.000.000 đồng được bị đơn thống nhất cấn trừ vào số tiền nợ của bà NLQ1 (Là con ruột của bị đơn) và số tiền nguyên đơn phải trả thay cho bà NLQ1 tại H1. Việc hai bên thỏa thuận ghi nhận giá chuyển nhượng trên hợp đồng chuyển nhượng thấp là nhằm để hạn chế số tiền thuế mà các bên phải chịu; việc này không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên ký kết đã có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời, giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm. Đối với việc bà NLQ1, ông NLQ3 có kháng cáo nhưng không tham gia phiên tòa 02 lần nên đề nghị đình chỉ xét xử.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn xác định có ký

kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2014 có công chứng nên hợp lệ về hình thức, về nội dung phía nguyên đơn và bị đơn đều tự nguyện ký kết với nhau chuyển nhượng thửa đất 436 có diện tích 226m^2 với giá 2.200.000.000 đồng, phía nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn qua việc trừ nợ của bà NLQ1 (là con bị đơn bà H) với số tiền bà NLQ1 nợ nguyên đơn bà C 1.450.000.000 đồng, còn lại 750.000.000 đồng phía bị đơn ủy quyền cho nguyên đơn thanh toán nợ thay cho bà NLQ1 đang vay tại H1 Á Châu. Việc các bên thỏa thuận phương thức thanh toán như thế nào là quyền của đương sự, mặt khác, phía bị đơn có cam kết sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho nguyên đơn ngày 24/6/2014, nếu không thì trả lại tiền mà nguyên đã thanh toán cho bị đơn, vì vậy, có cơ sở xác định phía nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền cho bị đơn nên hợp đồng được công nhận có hiệu lực, đối với việc giá trong hợp đồng thỏa thuận trong hợp đồng thấp hơn thì khi đăng ký đất các bên sẽ nộp lại theo quy định, đối với việc ông Đ cho rằng diện tích đất chuyển nhượng giữa bà C và bà H là có một phần của ông được thừa kế nhưng nhờ bà H đứng tên nhưng hồ sơ cấp giấy cho bà H không thấy thể hiện ông Đ là người thừa kế và cũng không có văn bản nào thỏa thuận việc này nên lời trình bày và yêu cầu ông Đ không có cơ sở. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng có người đại diện và có yêu cầu xét xử vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[1.2] Về kháng cáo của bà NLQ1 và ông NLQ3: Tại phiên tòa hôm nay, phía bà NLQ1 và ông NLQ3 có kháng cáo nhưng không tham gia phiên tòa (đã mở 2 lần ngày 10/4/2023 và 08/5/2023) nhưng bà NLQ1 và ông NLQ3 vắng mặt nên được xem là từ bỏ yêu cầu kháng cáo nên đình chỉ xét xử.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà H:

[2.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định: Vào ngày 20/6/2014 giữa bà C và bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng, các bên đều thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nên xác định là có và đúng quy định về hình thức. Nhưng phía bà H cho rằng hợp đồng này giả tạo, bản chất chỉ là trừ nợ cho bà NLQ1, thấy rằng, ngày 08/02/2012 bà C và bà H có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 436, theo đó bà C giao tiền cọc cho bà H bằng cách trả vào H1 cho

khoản vay của bà NLQ1 (con bà H với số tiền 301.646.000 đồng (có chứng từ trả nợ), tiếp theo các bên thỏa thuận ngày 28/02/2012, bà C đưa cho bà NLQ1 50.000.000 đồng, có biên bản giao nhận, đồng thời, cùng ngày bà H có ký ủy quyền cho bà C trả nợ H1 cho bà NLQ1 đang vay tại H1 Á Châu. Do đó, có cơ sở xác định bà H thống nhất cho bà C giao tiền cọc bằng cách trả nợ cho bà NLQ1 vào H1 Á Châu. Tiếp theo ngày 21/8/2012 bà C và bà H lại ký văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc, vẫn số tiền cọc 301.646.000 đồng, có bổ sung giá chuyển nhượng đất 750.000.000 đồng. Sau khi giấy đất của bà H được giải chấp ngày 19/6/2014 thì ngày 20/6/2014 giữa bà C và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong hợp đồng thỏa thuận giá 300.000.000 đồng, trong khi văn bản sửa đổi đặt cọc ngày 21/8/2012 thì ghi giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng cho thấy có sự giả tạo về giá, các bên xác định giá thật sự là 2.200.000.000 đồng nhưng ghi 300.000.000 đồng để giảm thuế là vi phạm các quy định về thuế, ngoài ra, quá trình thực hiện hợp đồng thì ngày 03/7/2015 các bên còn có thỏa thuận bà C sẽ cho bà H nhận chuyển nhượng lại ½ thửa đất với giá bằng với giá bà C đã nhận chuyển nhượng 1.250.000.000 đồng, vậy ½ diện tích còn lại bà C cũng nhận chuyển nhượng 1.250.000.000 đồng, vậy giá cả thửa 2.500.000.000 đồng là cũng không phù hợp với giá mà các bên thỏa thuận, chứng tỏ các bên thỏa thuận về giá không thống nhất nên hợp đồng này chưa đảm bảo có hiệu lực.

[2.2] Mặt khác, phía nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng 2.200.000.000 đồng nhưng cấn trừ nợ cho bà NLQ1 nợ bà C 1.450.000.000 đồng và bà C cũng xác định tại biên bản làm việc với Tòa án ngày 25/8/2022 (bút lục 538) rằng: việc bà NLQ1 nợ bà C không có chứng cứ chứng minh, quá trình giải quyết vụ án thì bà NLQ1 không có ý kiến phản hồi về việc bà NLQ1 có nợ bà C hay không, đặc biệt, không có sự thỏa thuận bằng văn bản giữa bà NLQ1, bà C, bà H về số nợ bà NLQ1 thì bà H sẽ chuyển nhượng đất để trả và sẽ trừ trực tiếp vào tiền chuyển nhượng đất, tuy nhiên, tại phiên tòa, phía bị đơn cũng xác định bị đơn đồng ý số tiền cọc và tiền bà C trả vào H1 cho khoản vay của bà NLQ1 là 750.000.000 đồng, vậy còn 1.450.000.000 đồng bị đơn bà H không được nhận từ nguyên đơn bà C, tuy rằng, bản cam kết ngày 24/6/2014 bà H cam kết làm thủ tục chuyển quyền cho bà C nếu không thì hoàn lại tiền mà bà C đã thanh toán nhưng không nói rõ số tiền bà C đã thanh toán thực tế cho bà H là bao nhiêu, nên bà H thừa nhận việc bà C thanh toán khoản vay của bà NLQ1 thì xem như bà C đã thanh toán cho bà H 750.000.000 đồng. Đồng thời, hiện tại phía bà H cũng chưa giao đất cho bà C trên thực tế, bà H chuyển nhượng đất mà không nhận được tiền chuyển nhượng đất mà nội dung này là một trong những nội dung quan trọng cần phải có trong việc chuyển nhượng đất đã được pháp luật quy định. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng đất

giữa bà C và bà H ký ngày 20/6/2014 là vô hiệu vì có sự giả tạo về giá và các bên chưa thực hiện đầy đủ các nội dung cơ bản của một hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất là chưa giao đất và cũng chưa giao tiền đầy đủ và thực tế hợp đồng này cũng chưa có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005 vì chưa được đăng ký thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền.

[2.3] Với ý kiến bà H còn cho rằng hợp đồng này còn vô hiệu do quyền sử dụng đất này là bà đứng tên thay cho ông Huỳnh Quan Đ ½ diện tích quyền sử dụng đất. Xét, căn cứ vào hồ sơ cấp quyền sử dụng cho bà H, thấy rằng quyền sử dụng đất này, bà H có được từ việc thừa kế do cha bà là ông Huỳnh Cẩm Chương để lại, ngày 19/5/1985 ông Chương có di chúc về phần đất nêu trên có xác định ông Đ là một trong những thừa kế, nhưng không giao cho ai diện tích cụ thể nào nên di chúc này cũng không thể thực hiện trên thực tế, ngày 06/4/2004 các thừa kế của ông Chương thỏa thuận phân chia di sản xác định các thừa kế của ông Chương (không có ông Đ) và di sản để lại có phần đất đang là đối tượng tranh chấp giữa bà C và bà H được công chứng ngày 06/4/2004 và trong tờ khai hộ tịch được công chứng ngày 01/12/2003 xác định các thừa kế của ông Chương cũng không có ông Đ, ngày 24/4/2004 các thừa kế của ông Chương có họp chia thừa kế, có lập biên bản có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban phương An Cư, trong đó có xác định phần ông Đ do bà H đứng tên, hai bên tự thỏa thuận, nhưng các đương sự chỉ cung cấp bản photo nên chưa có cơ sở xác định sự việc trên, do đó, việc bà H cho rằng phần đất bà đang đứng tên thửa 436 là có phần của ông Đ là chưa đủ cơ sở. Nhưng nếu như có sự tự nguyện của bà H và các thừa kế thống nhất có phần ông Đ thì các đương sự tự giải quyết, không đặt ra xem xét trong vụ án này. Do đó, kháng cáo của bà H cho rằng hợp đồng vô hiệu là có cơ sở như nhận định tại mục [2.1] và [2.2]. Kháng cáo của bà H là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[2.4.1] Khi hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, thấy rằng, hiện đất bà H vẫn còn quản lý nên không phải buộc giao trả, giấy đất bà C đang giữ nên buộc bà C trả lại cho bà H, đối với tiền chuyển nhượng, nguyên đơn xác định giá chuyển nhượng 2.200.000.000 đồng, bà H không xác định giá nhưng tại phiên tòa sơ thẩm đại diện cho bị đơn bà H xác định giá hơn 2 tỷ (bút lục 604), nên xác định giá các bên thỏa thuận như nguyên đơn bà C xác định là phù hợp. Thực tế bà H có ủy quyền ngày 08/12/2012 cho bà C trả nợ cho bà NLQ1 nên xem như một phần tiền chuyển nhượng này được xác định bà H nhận nhưng tự nguyện trả nợ cho con là NLQ1, đến thời điểm này theo như các chứng từ bà C cung cấp xác định đã thanh toán cho H1 trả nợ thay bà NLQ1 từ ngày 25/02/2012 đến ngày 25/01/2014 (các bản gốc chứng từ thanh toán, từ bút lục 190 đến 291) với

số tiền 560.893.000 đồng (làm tròn), ngoài ra, ngày ký sửa đổi hợp đồng đặt cọc 21/8/2012, thì bà H xác định đã nhận cọc 301.646.000 đồng (trong đó NLQ1 có nhận tiền mặt 50.000.000 đồng), tại đơn phản tố (bút lục 182) bà H thừa nhận có nhận số tiền này nên buộc bà H có nghĩa vụ trả cho bà C cộng với tiền bà C nộp trả cho H1 560.893.000 đồng, tổng cộng 862.539.000 đồng, số tiền này có chênh lệch thừa so với thỏa thuận tiền chuyển nhượng trả thêm 750.000.000 đồng là do có tiền lãi vay khi bà C nộp trả cho H1. Đối với khoản tiền bà C trừ nợ bà NLQ1 vào tiền chuyển nhượng 1.450.000.000 đồng thì bà C có quyền khởi kiện bà NLQ1 bằng vụ kiện khác.

[2.4.2] Về vấn đề bồi thường thiệt hại, xét, các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu bởi lẽ, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng trong khi không có văn bản thỏa thuận xác định bà H chuyển nhượng đất, sau đó tiền chuyển nhượng bà H sẽ trả nợ cho con, phía bà NLQ1 quá trình tố tụng lại không có lời khai về khoản nợ đối với bà C, trong khi bà C xác định bà NLQ1 nợ bà 1.450.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ thể hiện (lời khai bà C ngày 10/3/2022 tại bút lục 538), thấy rằng, nếu như các bên thực hiện việc chuyển nhượng tuân thủ một cách tuyệt đối các quy định pháp luật thì bà C đã nhận được quyền sử dụng đất trọn vẹn với giá trị như hiện nay, nhưng do các bên không thực hiện đúng nên hợp đồng bị vô hiệu theo như phân tích trên, nên tính lỗi mỗi bên 50/50. Về xác định thiệt hại: giá chuyển nhượng các bên thống nhất 2.200.000.000 đồng, hiện tại giá đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 06/5/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư dịch vụ thẩm định giá Đông Á xác định giá trị đất thửa 436 hiện nay có giá thị trường 5.915.324.000 đồng (bút lục 534), vậy số tiền chênh lệch giá trị đất là 3.715.324.000 đồng, tuy nhiên, bà C chỉ mới giao cho bà H số tiền 862.539.000 đồng chỉ bằng 39,2% số tiền thỏa thuận chuyển nhượng đất nên tính thiệt hại chỉ 39,2% trên số tiền chênh lệch giá, cụ thể: 39,2%/3.715.539.000.000 đồng = 1.456.491.000 đồng, các bên mỗi người phải chịu 50% thiệt hại, vì vậy, bà C cũng phải chịu 50% thiệt hại, buộc bà H có nghĩa vụ bồi thường 50% thiệt hại cho bà C số tiền 728.245.000 đồng, tổng tiền bà H trả cho bà C 728.245.000 đồng + 862.539.000 đồng = 1.590.784.000 đồng.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa chính xác nên sửa lại.

[4] Về chi phí tố tụng: 23.000.000 đồng, bà C phải chịu theo quy định. Đã thực hiện xong.

[5] Về phần án phí:

[5.1] Sơ thẩm: Nguyên đơn bà C không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu. Bị đơn không phải chịu.

[5.2] Phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn bà H được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Tuy nhiên, là người cao tuổi nên được miễn. Sung công tạm ứng án phí bà NLQ1 đã nộp. Ông NLQ3 được miễn, không có thu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, 127, 128, 129, 137, 697, 700, 701 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử: - Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà NLQ1 và ông NLQ3.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà H.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 186/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận N.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Kim C về yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Cẩm H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với nguyên đơn bà Võ Kim C vào ngày 20/6/2014 (Số công chứng 726, quyển số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1 thành phố Cần Thơ), đối với quyền sử dụng tại thửa đất số 436, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc số 151/48, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB588488 (Số vào sổ H00132.QSDĐ) do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 22/02/2005 cho bà Huỳnh Cẩm H. Buộc bà C có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 20/6/2014 giữa bà Võ Kim C và bà Huỳnh Cẩm H vô hiệu. Buộc bà H có nghĩa vụ trả cho bà C số tiền 1.590.784.000 đồng (Một tỷ, năm trăm chín mươi triệu, bảy trăm tám mươi bốn ngàn đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản: Nguyên đơn bà C phải chịu 23.000.000 đồng (Hai mươi ba triệu đồng). Nguyên đơn đã thực hiện xong.

4. Về án phí:

4.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Võ Kim C phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà C đã nộp lại 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền

số 002618 ngày 19/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ, được nhận lại 7.200.000 đồng.

4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

-Bị đơn bà H được miễn. Không có thu.

-Sung công tiền tạm ứng án phí bà NLQ1 đã nộp theo biên lai thu số 0000222 ngày 27/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

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, 7a, 7b 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:
- *VKSND TPCT;*
- *TAND Q. N;*
- *Chi Cục THADS Q. N;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh