TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 254/2025/DS-PT
Ngày 28-4-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài.

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 21 và 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2025/QĐ-PT, ngày 18 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 169/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 209/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 228/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Phương T, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: số C N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A đường L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ja P, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú tại: thôn T, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi và ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú tại: khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2023); bà J và ông K đều có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lữ Văn N, sinh năm 1957 và bà Đỗ Thị Phà C, sinh năm 1964; địa chỉ thường trú tại: số A, tổ G, khu phố I, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số nhà A Đại lộ B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; ông N và bà C đều có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lữ Văn N và bà Đỗ Thị Phà C: Bà Phạm Thị Thu G, sinh năm 1985 và ông Huỳnh Văn Thanh P1, sinh năm 1976; địa chỉ: số A Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/3/2023); có mặt.

2.2. Bà Lữ Xuân Á, sinh năm 1992; địa chỉ: số nhà A Đại lộ B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

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

3.1. Bà Lữ Thị M, sinh năm 1962; địa chỉ: số A, Đại lộ B, khu E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3.2. Ông Huỳnh Văn C1, sinh năm 1962; địa chỉ: số A, Đại lộ B, khu E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Phòng C2, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số D, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Hồng V1, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ A, khu D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4.2. Bà Huỳnh Thị Xuân H, sinh năm 1963; địa chỉ: số B đường H, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị Phương T; bị đơn ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện ngày 16 tháng 12 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Phương T trình bày:

Ngày 16/01/2009, bà T có nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Lữ Văn N (gồm Lữ Văn N, Đỗ Thị Phà C, Lữ Xuân Á) quyền sử dụng đất thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W0034322 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/10/2022 (số vào sổ 00212QSDĐ/H). Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Theo đó, hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C2, tỉnh Bình Dương (địa chỉ: Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Hợp đồng này được công chứng viên Huỳnh Quốc T1 công chứng, số công chứng 11978, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng công chứng ghi nhận giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Tại văn phòng công chứng, bà T đã thanh toán bằng tiền mặt cho gia đình ông N số tiền 1.800.000.000 đồng, gia đình ông N đã bàn giao cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc. Sau đó, bà

T có liên hệ gia đình ông N để thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất cho bà T nhưng không gặp được gia đình ông N.

Tại thời điểm cấp đất, hộ ông N gồm ông N, vợ là Đỗ Thị Phà C, con là bà Lữ Xuân Á và một em bé. Mặc dù không biết rõ hộ ông N gồm những ai nhưng bà T vẫn ký hợp đồng vì hợp đồng có công chứng nên khi công chứng thì công chứng viên sẽ thu sổ hộ khẩu và biết ai là thành viên trong hộ gia đình ông N. Do hộ gia đình ông N có 03 người đủ tuổi lao động tại thời điểm ký hợp đồng nên Phòng C2 đã công chứng hợp đồng.

Theo hợp đồng, giá thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 600.000.000 đồng. Giá này chưa đúng giá thị trường ở địa phương tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, mà giá mua bán thực tế là 1.800.000.000 đồng nhưng hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 600.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m², nhà mái tôn, vách tường, nền gạch men. Lý do trên đất có nhà mà các bên chỉ thỏa thuận trong hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thỏa thuận chuyển nhượng nhà vì toàn bộ đất là thổ cư nên chuyển nhượng đất tức là chuyển nhượng luôn nhà và do nhà chưa được công nhận quyền sở hữu nên không ghi trong hợp đồng thì hợp đồng mới có thể công chứng được.

Bà T đã trả hết tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất trên nhưng không có chứng cứ chứng minh là đã trả tiền vì bà T nghĩ đã có hợp đồng công chứng xong thì bà trả hết tiền và giữ số đỏ (bản chính) là đủ rồi nên không lập biên nhận giao tiền. Bà T giao tiền cho ông N tại văn phòng công chứng, bên chuyển nhượng đã giao đất nhưng không lập biên bản. Do bà T bận công việc, không có thời gian nên phần đất này bà T vẫn chưa làm thủ tục đăng ký để chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà T. Hiện trạng đất hiện nay có 01 căn nhà cấp 4 trên đất do vợ chồng ông N đã sửa chữa lại mới hơn trước (sơn lại). Hiện nay, những người đang ở trên đất gồm có người em ông N là bà Lữ Thị M và con gái ông N là bà Lữ Xuân Á. Lý do ông N giao đất cho bà T rồi nhưng gia đình ông N vẫn ở trên đất là vì lúc bà T nhận chuyển nhượng xong thì để nhà đất trống, không ai sử dụng (bà T có nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh). Gần đây, bà T phát hiện con ông N cùng em gái ông N về ở nhà, đất đó nên bà T mới tiến hành khởi kiện.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11978 đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ ấp E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 0034322 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/10/2022 là có hiệu lực pháp luật. Trường hợp nếu tuyên hợp đồng nêu trên bị vô hiệu thì bà T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Tại Bản tường trình ngày 23/11/2023, bị đơn ông Lữ Văn N trình bày:

Ông Lữ Văn N có một người em ruột là bà Lữ Thị M. Bà M và bà T có mối quan hệ bạn bè rất thân thiết với nhau. Bà M có làm ăn vay mượn tiền với bà T từ năm 2003. Bà T cho bà M vay tiền nhiều lần với tổng số tiền là 300.000.000 đồng. Bà T lấy tiền lãi rất cao, mỗi tháng khoảng 19.000.000 đồng. Đến năm 2009, bà

M không có khả năng tiếp tục trả tiền lãi hàng tháng cho bà T. Vì vậy, bà M đề nghị bà T cho trả dần tiền gốc. Tuy nhiên, lúc này bà T không đồng ý mà yêu cầu bà M thế chấp sổ đỏ của bà M hoặc của người thân của bà M cho bà T, bà T sẽ đồng ý cho bà M trả mức tiền lãi là 4.500.000 đồng/tháng. Bà M không còn tài sản nào để thế chấp cho bà T nên bà M có về năn nỉ ông N cho bà M mượn bản chính số đỏ để thế chấp tạm cho bà T. Bà M sẽ cố gắng làm ăn để có tiền trả hết tiền gốc cho bà T là 300.000.000 đồng rồi lấy lại bản chính sổ đỏ trả cho ông N. Ông N có hỏi rõ nguyên nhân thì bà M có kể lại cho ông N nghe toàn bộ quá trình vay mượn giữa bà T và bà M như nêu trên.

Ông N vì thương bà M và vì nghĩ chỉ là tạm thế chấp bản chính số đỏ cho bà T cho đến khi bà M trả xong nợ nên đồng ý cho bà M mượn sổ đỏ đối với phần đất có diện tích 55m² tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (thửa đất số 157, tờ bản đồ số 13). Phần đất này ông N đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00212 QSDĐ/H ngày 11/10/2002.

Đến ngày 16/11/2009, bà M nói với ông N về việc bà T yêu cầu đến phòng công chứng để ký giấy tờ thế chấp sổ đỏ cho bà T. Vì vậy, ông N cùng vợ, con đến Phòng C2, tỉnh Bình Dương. Tại đây, bà T yêu cầu ông N ký vào văn bản thỏa thuận. Bà T có nói là các văn bản này là để làm tin, khi nào bà M trả xong số nợ 300.000.000 đồng thì bà T sẽ hủy bỏ các văn bản này và trả lại bản chính số đỏ cho ông N. Sau đó, gia đình ông N ra về. Bà M và chồng là ông Huỳnh Văn C1 là người trực tiếp trả lãi hàng tháng cho bà T. Thời gian gần đây, bà M có cho ông N biết về việc bà M đã nhiều lần liên hệ với bà T để yêu cầu trả lại tiền gốc cho bà T và yêu cầu bà T trả lại bản chính sổ đỏ cho ông N nhưng bả T cứ hẹn đi hẹn lại, viện nhiều lý do để trì hoãn. Nay ông N được biết bà T khởi kiện gia đình ông N để yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11978 đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ ấp E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W0034322 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 11/10/2002 là có hiệu lực pháp luật thì ông N không đồng ý.

* Ngày 12/4/2023, bị đơn ông Lữ Văn N có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11978, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 16/11/2009 tại Phòng C2, tỉnh Bình Dương giữa ông N, bà Đỗ Thị Phà C, bà Lữ Xuân Á và bà Trần Thị Phương T vô hiệu do giả tạo; buộc bà Trần Thị Phương T trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00212 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/10/2002 cho hộ ông Lữ Văn N.

** Nguyên đơn bà Trần Thị Phương T có ý kiến về việc phản tố của bị đơn như sau:*

Ông Lữ Văn N cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11978, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 16/11/2009 tại Phòng C2 tỉnh Bình Dương vô hiệu do giả tạo là hoàn toàn không có căn cứ. Bởi vì các bên tham gia giao dịch có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với

giao dịch dân sự được xác lập. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội (không vì mục đích giả tạo như ông N đã trình bày). Tại Phòng C2, bà T đã thanh toán bằng tiền mặt cho gia đình ông N số tiền 1.800.000.000 đồng, gia đình ông N đã bàn giao cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc. Ông N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là giả tạo nhưng lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của ông N là có căn cứ. Do đó, bà T đề nghị Tòa án yêu cầu ông N phải cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

** Ngày 31/7/2024, bị đơn ông Lữ Văn N có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Ngày 26/8/2024, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến về việc yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bị đơn như sau:*

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của ông Lữ Văn N vì những yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phương T chưa hết thời hiệu khởi kiện. Thời điểm bà Trần Thị Phương T biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm là ngày 19/12/2022 (ngày nộp đơn khởi kiện). Tại khoản 1 Điều 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: *"Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thoả thuận"*. Tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 xác định: *"Thời gian giao thửa đất: Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được chứng nhận tại Phòng C3 tỉnh Bình Dương"*; tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 xác định: *"Bên A có nghĩa vụ chuyển giao đất đúng như đã thỏa thuận tại Điều 1 nêu trên cho bên B, đồng thời giao toàn bộ giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng cho bên B, trong thời gian chưa giao đất, bên A phải giữ gìn, bảo quản thửa đất đó"*. Như vậy, căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009, các bên không thỏa thuận cụ thể về thời điểm gia đình ông N có nghĩa vụ chuyển giao đất và các nghĩa vụ khác cho bà T nên xác định đây là giao dịch đang được thực hiện, mà giao dịch đang được thực hiện thì quyền và lợi ích hợp pháp chưa bị xâm phạm nên chưa phát sinh thời điểm tính thời hiệu. Đồng thời, pháp luật cũng không quy định về thời hạn thực hiện nghĩa vụ chuyển giao đất nên bên nhận chuyển nhượng có quyền yêu cầu chuyển giao bất cứ lúc nào. Điều này phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 285 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với khoản 3 Điều 278 của Bộ luật Dân sự năm 2015) như sau: *"2. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận và pháp luật không quy định về thời hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự thì các bên có thể thực hiện nghĩa vụ hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ vào bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo cho nhau biết trước một thời gian hợp lý"*. Mặt khác, tham khảo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 23 Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP hướng dẫn thời điểm bắt đầu thời hiệu như sau: *"5. Thời điểm bắt đầu thời hiệu khởi kiện được tính kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, cơ quan, tổ chức, lợi ích công cộng, lợi ích của Nhà nước bị xâm phạm và được xác định như sau: b) Đối với nghĩa vụ dân sự mà các bên không thỏa thuận hoặc pháp luật không quy định thời hạn thực hiện, nhưng*

theo quy định của pháp luật các bên có thể thực hiện nghĩa vụ hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho nhau biết trước trong một thời gian hợp lý, nếu hết thời hạn đã được thông bảo đó bên có nghĩa vụ không thực hiện, thì ngày hết thời hạn đã được thông báo là ngày xảy ra xâm phạm". Như đã phân tích trên, thời hạn thực hiện chuyển giao đất không được các bên thoả thuận cụ thể. Vào năm 2022, khi bà T muốn yêu cầu gia đình ông N thực hiện các nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không liên lạc được với gia đình ông N. Do đó, ngày 19/12/2022, bà Trần Thị Phương T mới nộp đơn khởi kiện ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C, bà Lữ Xuân Á tại Tòa án nhân dân thành phố T. Do đó, có thể xác định, thời điểm bà Trần Thị Phương T biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm là ngày 19/12/2022 (ngày nộp đơn khởi kiện). Điều này cũng phù hợp với thực tiễn xét xử. Cụ thể là, trong vụ án mà các bên không xác định thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì khi giải quyết tranh chấp, Tòa án xác định thời điểm quyền lợi bị xâm hại là khi nguyên đơn có đơn khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền hay thời điểm phát sinh nghĩa vụ là thời điểm Tòa án thụ lý (Nguyên đơn đính kèm nội dung Bản án số 28/2008/DS-PT ngày 14/12/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án số 505/2015/DSST ngày 03/12/2015 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo đơn này). Căn cứ Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định*: "Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm"* thì những yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phương T chưa hết thời hiệu khởi kiện. Ngoài ra, khi bị đơn cho rằng các yêu cầu của bà T đã hết thời hiệu khởi kiện và nếu Tòa án ra quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của tất cả các bên trong hợp đồng, bởi: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Bình Dương (địa chỉ: Đại Lộ B. phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Giao dịch này đã được ghi nhận trên hệ thống công chứng nên gia đình ông Lữ Văn N không thể thực hiện bất kỳ giao dịch nào khác khi giao dịch chuyển nhượng với bà T chưa được giải quyết. Các bên trong hợp đồng thực tế có giao dịch, bà T đã thanh toán toàn bộ tiền nhận chuyển nhượng cho gia đình ông N nhưng hiện tại gia đình ông N không bàn giao quyền sử dụng đất cho bà T. Điều này đang xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T. Có thể thấy, nếu vụ án bị đình chỉ thì mỗi bên trong hợp đồng đều sẽ bị ảnh hưởng, giao dịch đối với quyền sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ ấp E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương sẽ không thể thực hiện được. Việc đình chỉ giải quyết vụ án không chỉ không giải quyết dứt điểm được tranh chấp giữa các bên mà còn làm trầm trọng hơn tranh chấp giữa các bên.

3. Bị đơn bà Đỗ Thị Phà C không có văn bản trình bày ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn.

4. Tại Bản tự khai ngày 28/11/2023, bị đơn bà Lữ Xuân Á trình bày:

Bà Lữ Xuân Á là con ruột của ông Lữ Văn N và bà Đỗ Thị Phà C. Gia đình bà Á có 01 căn nhà tọa lạc tại số A, Đại lộ B, khu E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà Á là người trực tiếp sinh sống ổn định trong căn nhà này từ lúc

gia đình bà Á có căn nhà cho đến hiện nay. Vào năm 2009, bà Á được ông N nói đi ký giấy tờ cho cô bà Á là bà Lữ Thị M mượn tạm sổ đỏ của gia đình bà Á. Bà Á đến phòng công chứng ký giấy tờ theo lời cha mẹ của bà Á. Sau đó, gia đình bà Á vẫn sinh sống ổn định trong căn nhà này cho đến nay. Hiện nay, bà T đột nhiên khởi kiện tranh chấp cho rằng gia đình bà Á chuyển nhượng nhà, đất trên là hoàn toàn không đúng sự thật. Gia đình bà Á không bán đất cho bà T, sự việc có ký giấy tờ với bà T là do cha bà Á cho cô bà Á là bà M mượn tạm sổ đỏ để bà T cho bà M đóng tiền lãi thấp hơn. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà Á không đồng ý. Đồng thời, bà Á yêu cầu Tòa án xem xét hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11978, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 16/11/2009 tại Phòng C2, tỉnh Bình Dương giữa ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C, bà Lữ Xuân Á và bà Trần Thị Phương T do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền; buộc bà Trần Thị Phương T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Á.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C2, tỉnh Bình Dương trình bày:

Ngày 16 tháng 11 năm 2009, ông Lữ Văn N yêu cầu công chứng viên Phòng công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tọa lạc tại phường Đ, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương có diện tích 55m^2 thuộc thửa đất số 157; tờ bản đồ số 13 căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 034322 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00212 QSDD/H) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/10/2002 cho hộ gia đình do ông Lữ Văn N đại diện đứng tên. Chủ thể của Hợp đồng: Bên chuyển nhượng là ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C, bà Lữ Xuân Á đã xuất trình các giấy tờ bao gồm: chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Phương T cũng đã xuất trình các giấy tờ bao gồm: chứng minh nhân dân, hộ khẩu. Đối tượng của Hợp đồng là Quyền sử dụng đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân phường Đ, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 16/11/2009 là không bị tranh chấp, không khiếu nại, không nằm trong khu quy hoạch, không thế chấp, không bảo lãnh, không bị kê biên, không góp vốn. Tại thời điểm công chứng, công chứng viên Phòng C2 là ông Huỳnh Quốc T1 đã kiểm tra và nhận thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên đã đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu và theo quy định của pháp luật. Do vậy, Phòng C2, tỉnh Bình Dương đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lữ Thị M trình bày:

Bà M là em ruột của ông Lữ Văn N. Bà M và bà Trần Thị Phương T có mối quan hệ bạn bè rất thân thiết với nhau. Trước đây, chị ruột của bà M là bà Lữ Thị

V có tiệm làm tóc tại địa chỉ: số B, đường H, phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà M làm việc tại tiệm tóc này phụ với chị của bà M. Phía đối diện với tiệm tóc của bà V là nhà của gia đình bà T (cụ thể là nhà của bà nội bà T). Bà T có mở quán bán nước tại mặt tiền căn nhà này. Bà T thường xuyên là khách hàng đến làm tóc tại tiệm tóc của bà V. Còn bà M thì làm việc tại tiệm tóc. Vì vậy, tại đây, bà T và bà M có quen biết nhau. Thời gian lâu dần thì trở nên thân thiết. Thời gian sau, bà M được bà T cho biết bà T thường cho nhiều người vay tiền lấy lãi. Vì vậy, từ khoảng năm 2003-2004, do làm ăn thất bại, cần tiền xoay xở nên bà M hỏi vay tiền của bà T. Ban đầu, bà T cho bà M vay số tiền là 50.000.000 đồng với mức lãi là 10%/tháng (vay 50.000.000 đồng thì lãi là 5.000.000 đồng/tháng). Bà M trả tiền lãi mỗi tháng cho bà T. Sau đó, bà M có vay thêm nhiều lần, mỗi lần vài chục triệu với mức lãi suất 10%/ tháng. Các lần vay tiền thì bà T có làm giấy vay tiền nhưng đều do bà T giữ. Thời điểm này, bà M là chủ nhiều dây hụi. Bà T cũng chơi hụi của bà M. Có lúc, mỗi tháng bà T dùng một phần trong số tiền lãi mà bà M phải đóng cho bà T để đóng tiền hụi cho chính bà M. Cứ thế, đến cuối dây hụi, bà T hốt chót nên bà M lại phải xoay sở tiền để giao hụi một lần cho bà T. Vì vậy, thực tế là lãi chồng lãi, bà M phải đóng cho bà T những khoản tiền lãi rất lớn. Đỉnh điểm là bà M vay của bà T tổng cộng là khoảng hơn 200.000.000 đồng. Mỗi tháng bà M phải trả tiền lãi là 20.000.000 đồng. Vì khó khăn nên mỗi tháng bà M phải trả lãi cho bà T làm nhiều lần mới đủ số tiền lãi của tháng đó. Do đóng lãi quá cao, bà M gặp khó khăn, bị vỡ hụi, vỡ nợ. Số tiền gốc và lãi chưa kịp đóng cho bà T lên đến 300.000.000 đồng. Ban đầu, bà T giảm mức lãi cho bà M xuống 5%/tháng (tức là 15.000.000 đồng/tháng). Sau đó, bà M cũng không còn đủ khả năng đóng số tiền lãi này mỗi tháng. Thấy vậy, bà T nói bà M thế chấp sổ đỏ cho bà T thì bà T sẽ cho bà M đóng khoản lãi là 4.500.000 đồng/tháng. Bà M có nói với bà T là bà M không còn tài sản gì để thế chấp, bà T liền gợi ý cho bà M mượn sổ đỏ của người thân. Bà M có về năn nỉ anh bà M là ông Lữ Văn N cho bà M mượn bản chính sổ đỏ để đưa tạm cho bà T. Bà M có hứa sẽ cố gắng làm ăn để có tiền trả hết tiền gốc cho bà T là 300.000.000 đồng rồi lấy lại bản chính sổ đỏ cho ông N. Để thuyết phục ông N cho mượn sổ đỏ thì bà M có kể lại cho ông N nghe về việc đã vay tiền với lãi suất cao của bà T và hiện mất khả năng trả gốc, lãi. Ông N vì thương bà M làm bao nhiêu cũng không đủ trả tiền lãi cho bà T và vì nghĩ chỉ là tạm giao bản chính sổ đỏ cho bà T cho đến khi bà M trả xong nợ nên đồng ý cho bà M mượn số đỏ đối với phần đất có diện tích 55m² tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (thửa đất số 157, tờ bản đồ số 13) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00212 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/10/2002. Ông N nói bà M yêu cầu bà T phải làm văn bản ghi nhận việc khi nào bà M trả số nợ 300.000.000 đồng thì bà T phải trả lại giấy tờ đất cho ông N và ghi rõ nội dung lấy tiền lãi là 4.500.000 đồng/tháng.

Đến ngày 16/11/2009, bà T yêu cầu bà M đưa ông N đến phòng công chứng để ký giấy tờ giao sổ đỏ cho bà T. Vì vậy, bà M lại nhờ ông N đến văn phòng công chứng ký giấy tờ cho bà T để bà T giảm lãi cho bà M. Lúc này, ông N cùng vợ, con đến Phòng C2 tỉnh Bình Dương. Tại đây, bà T yêu cầu ông N ký vào văn

bản thỏa thuận. Bà T có nói là các văn bản này là để làm tin. Khi nào bà M trả xong số nợ 300.000.000 đồng thì bà T sẽ hủy bỏ các văn bản này và trả lại bản chính sổ đỏ cho ông N. Tin tưởng lời bà T nói nên ông N ký các văn bản do bà T đưa. Sau đó, bà M và chồng là ông Huỳnh Văn C1 là người trả lãi hàng tháng cho bà T (mức 4.500.000 đồng/tháng). Vợ chồng bà M đã đóng tiền lời ròng rã nhiều năm trời cho bà T với tổng số tiền rất lớn. Quá trình bà M vay mượn và trả tiền lãi cho bà T thì vợ chồng bà M có thường xuyên nhờ bà Huỳnh Thị Xuân H và bà Nguyễn Thị Hồng V1 giao nhận tiền nên bà H và bà V1 biết về việc bà M vay mượn tiền của bà T. Thời gian gần đây, bà M đã nhiều lần liên tục liên hệ với bà T để yêu cầu trả lại tiền gốc cho bà T và yêu cầu bà T trả lại bản chính sổ đỏ cho anh bà M nhưng bà T cứ hẹn đi hẹn lại, viện nhiều lý do để trì hoãn. Bà M và người thân nhiều lần đến gặp bà T để yêu cầu chuộc lại sổ đỏ cho ông N nhưng lúc này bà T yêu cầu bà M phải trả cho bà T số tiền gốc và lãi là 1.000.000.000 đồng thì mới trả sổ đỏ cho ông N. Khi gia đình bà M đang chưa biết lấy tiền ở đâu để trả cho bà T thì được biết thông tin bà T dựa vào các giấy tờ lúc trước đã buộc anh bà M là ông N ký vào để cầm cố sổ đỏ cho bà T để khởi kiện yêu cầu anh bà M phải giao đất, nhà cho bà T. Bà M hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà M khẳng định sự việc bà M nêu bên trên hoàn toàn là sự thật. Ông Lữ Văn N không bán đất cho bà T. Toàn bộ sự việc là do bà M vay mượn tiền với lãi suất cao của bà T là gây ra sự việc này. Bà M đồng ý chịu trách nhiệm đối với khoản vay của bà M với bà T.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C1 trình bày:

Ông Huỳnh Văn C1 là chồng của bà Lữ Thị M. Bà M có mối quan hệ vay mượn tiền và chơi hụi với bà T. Vào khoảng năm 2009, bà M làm ăn thua lỗ và bị giựt hụi nên lâm vào hoàn cảnh khó khăn. Lúc này, bà M mới nói với ông C1 về việc do khó khăn nên có vay tiền của bà T với lãi suất rất nhiều. Tổng số tiền bà M vay của bà T là 300.000.000 đồng. Trong thời gian vay, bà M đã phải đóng rất nhiều tiền lãi cho bà T (nhiều hơn cả tiền gốc). Thời gian này, bà M cũng có nhiều lần nhờ người khác (bà Huỳnh Thị Xuân H) đến nhà lấy tiền và đưa đến nhà cho bà T để đóng tiền lãi. Đến gần cuối năm 2009, do không thể tiếp tục gồng gánh khoản lãi quá cao nên bà M xin bà T cho đóng tiền gốc. Lúc này, bà T mới yêu cầu bà M phải cầm cố sổ đỏ của mình hay của người thân cho bà T thì bà T sẽ cho đóng lãi mức 3%/tháng. Bà M không còn cách nào khác nên phải nhờ anh ruột là ông Lữ Văn N cho mượn tạm bản chính sổ đỏ để cầm cố cho bà T. Lúc này, bà T tiếp tục yêu cầu bà M đưa ông N ra ký các giấy tờ mục đích là để bà T giữ sổ đỏ của ông N. Vào ngày bà T hẹn đưa ông N đến ký các giấy tờ giao bản chính cho bà T tạm làm tin thì ông C1 là người trực tiếp chở bà M đến Phòng C2. Thực tế, giữa bà T và ông N không có bất cứ giao dịch mua bán đất nào cả. Việc bà T giữ bản chính sổ đỏ của ông N và hai bên có giấy tờ lập ở phòng công chứng là xuất phát từ việc ông N cho bà M mượn sổ đỏ để giao cho bà T làm tin với mục đích bà M được trả tiền lãi ít hơn. Bà M nghĩ là sẽ cố gắng trả dần tiền gốc cho bà T để lấy sổ đỏ của ông N về nên bà M mới mượn sổ đỏ của ông N. Lúc này, ông C1 đang công tác tại Công an phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C1 phải dùng tiền lương của ông C1 để đóng tiền lãi cho bà T. Ông C1 nhận lương

vào ngày đầu tiên của mỗi tháng. Cứ đến ngày này, bà T lại trực tiếp đến cơ quan ông C1 làm việc và ngồi chờ. Ông C1 lãnh lương và phải đưa ngay cho bà T số tiền là 4.500.000 đồng. Do không muốn tiếp xúc với bà T nên ông C1 cũng có nhiều lần nhờ bà Nguyễn Hồng V1 (người quen của bà M) đến chỗ ông C1 lấy tiền để đến nhà đưa cho bà T đóng tiền lãi (số tiền là 4.500.000 đồng). Việc này diễn ra liên tục đều đặn trong thời gian dài từ khoảng tháng 11/2009 cho đến khi ông C1 nghỉ hưu (vào năm 2015).

Thời gian gần đây, bà M muốn trả hết tiền gốc để lấy lại sổ đỏ cho ông N nhưng bà T không đồng ý. Bà T đưa ra mức chuộc lại sổ đỏ rất lớn và liên tục thay đổi. Bà M đã nhờ người thân đến nói chuyện với bà T thì bà T vẫn đưa ra mức chuộc sổ đỏ rất lớn. Hiện nay, ông C1 và bà M vô cùng bất ngờ về việc bà T khởi kiện ông N với lý do ông N có bán đất cho bà T. Ông C1 hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông C1 khẳng định sự việc ông C1 nêu trên hoàn toàn là sự thật. Ông Lữ Văn N không bán đất cho bà T. Toàn bộ sự việc là do bà M vay mượn tiền với lãi suất cao của bà T mà gây ra sự việc này. Ông C1 kính đề nghị Tòa án xem xét làm rõ sự việc khách quan để giúp cho ông N không bị mất nhà cửa, đảm bảo sự công bằng cho ông N.

8. Người làm chứng bà Nguyễn Hồng V1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hồng V1 có mối quan hệ quen biết với bà Lữ Thị M và bà Trần Thị Phương T. Mối quan hệ như sau: bà Lữ Thị M có chị ruột là bà Lữ Thị V, bà V có tiệm uốn tóc ở gần nhà bà Lữ Thị V. Bà V làm việc tại tiệm uốn tóc này. Bà M cư trú ở đường N gần đường H và bà M cũng thường đến tiệm của chị mình là bà V để chơi và làm tóc. Tại đây, bà V quen biết bà M, còn bà T là do bà M nhiều lần nhờ bà V đến đưa tiền cho bà T nên bà V biết bà T. Vào khoảng năm 2008-2009, bà M có nhiều lần nhờ bà V đưa tiền đến nhà bà T và giao cho bà T (lúc này bà T đang cư trú ở đường H, phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh). Số tiền bà M nhờ bà V giao cho bà T là khoảng từ 7.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng. Trong thời gian từ khoảng cuối năm 2009 đến năm 2011, bà M nhiều lần nhờ bà V chạy đến cơ quan của chồng bà M là ông Huỳnh Văn C1 (ông C1 công tác tại Công an phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) để lấy số tiền 4.500.000 đồng từ ông C1 và chạy đến nhà bà T và đưa trực tiếp cho bà T. Đồng thời, bà V cũng có một số lần nhận số tiền 4.500.000 đồng từ bà M để đưa tận tay cho bà T. Bà V biết số tiền mà bà M nhiều lần nhờ bà V đưa cho bà T là tiền lãi khi vay tiền của bà T. Thời gian sau đó, bà M bán nhà và chuyển về tỉnh Bình Dương sinh sống thì bà M không nhờ bà V việc này nữa.

9. Người làm chứng bà Huỳnh Thị Xuân H trình bày

Bà H có mối quan hệ bạn bè quen biết với bà Lữ Thị M và bà Trần Thị Phương T, mối quan hệ bạn bè như sau: bà Lữ Thị M có chị ruột là bà Lữ Thị V, bà V có tiệm uốn tóc ở gần nhà bà H. Bà H thường xuyên đến làm tóc và chơi ở tiệm của bà V. Bà M cư trú ở đường N gần đường H và bà M cũng thường đến tiệm của chị mình là bà V để chơi và làm tóc. Tại đây, bà H quen biết bà M, còn bà Trần Thị Phương T là hàng xóm cách nhà bà H khoảng 100m. Bà H và bà T cũng có mối quan hệ quan biết bạn bè với nhau. Bà T và bà M cũng là bạn bè với

nhau. Vì vậy, các bà thường xuyên qua lại chơi với nhau suốt thời gian dài từ khoảng năm 2003. Vào khoảng năm 2008, bà M nhiều lần nhờ bà H sang nhà bà T lấy tiền cho bà M. Mỗi lần bà H sang nhà bà T lấy tiền vay giúp cho bà M là từ khoảng 20.000.000 đồng cho đến 40.000.000 đồng. Bà H nhận tiền trực tiếp từ bà T và giao cho bà M. Sau đó, vào giai đoạn năm 2008-2009, bà M lại nhiều lần nhờ bà H đưa tiền cho bà T, lhoảng một tháng một lần, số tiền bà M nhờ bà H đưa cho bà T mỗi lần là từ khoảng 7.000.000 đồng cho đến 15.000.000 đồng. Theo đó, bà H nhận số tiền này từ bà M tại nhà bà M rồi đưa sang nhà bà T và giao tận tay cho bà T. Sau này, bà H biết số tiền mà bà M nhiều lần nhờ bà H đưa cho bà T là tiền lãi khi vay tiền của bà T. Thời gian sau đó bà M bán nhà và về Bình Dương sinh sống.

** Ý kiến tranh luận của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa như sau:*

Thứ nhất: Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 thấy rằng: Nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận là chuyển nhượng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 13 và nhà ở gắn liền trên đất không bị cấm giao dịch, không bị kê biên, không có tranh chấp; chủ thể tham gia ký kết hợp đồng phù hợp theo quy định của pháp luật (có đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình ông N); việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa hay cưỡng chế; hình thức hợp đồng đã được Phòng C2 chứng nhận. Như vậy, căn cứ Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 là có hiệu lực pháp luật;

Thứ hai, về việc thanh toán tiền, tính đến thời điểm ký hợp đồng công chứng thì bà T đã thanh toán đầy đủ số tiền 1.800.000.000 đồng cho gia đình ông N tại Phòng C2 ngay sau khi ký xong hợp đồng. Điều này là phù hợp với quy định tại Điều 2.1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2009 quy định về việc thanh toán như sau: *"Bên B thanh toán cho Bên A toàn bộ số tiền chuyển nhượng ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng được chứng nhận…"*. Tuy việc giao nhận tiền không được các bên làm biên bản giao nhận, nhưng lại phù hợp với thực tế diễn biến sự việc là sau khi nhận tiền đầy đủ, ông N đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà T (hiện nay giấy chứng nhận đang được bà T giữ). Do đó, có thể thấy chỉ khi nhận đủ tiền thì ông N mới giao giấy chứng nhận cho bà T nên có cơ sở xác định bà T đã thanh toán đầy đủ tiền cho gia đình ông N. Từ những lập luận nêu trên cho thấy, có cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 là có hiệu lực, cần được công nhận để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn. Do vậy, kính mong Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

* Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lữ Văn N: Như đã phân tích trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 là có hiệu lực pháp luật, giữa các bên không hề có bất kỳ giao dịch vay mượn tiền với nhau. Đồng thời, xuyên suốt quá trình giải quyết vụ án, qua kết quả hỏi đáp và diễn biến tại phiên tòa, ngoài Biên bản thỏa thuận ngày 11/11/2009 thì ông N, bà M không đưa

ra được thêm bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho giao dịch vay tiền là có thật là không phù hợp với quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về nghĩa vụ chứng minh. Xét Biên bản thoả thuận ngày 11/11/2009 nhận thấy, tuy trong biên bản không thể hiện rõ là các bên thỏa thuận đặt cọc đối với nhà đất nào, nhưng tại phiên tòa các bên đều thừa nhận rằng việc ký kết Biên bản thoả thuận ngày 11/11/2009 là để đặt cọc, hứa chuyển nhượng đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 13. Theo đó, tại thời điểm đặt cọc, bà T đã cọc trước số tiền 300.000.000 đồng để hứa nhận chuyển nhượng thửa đất này và trong thỏa thuận đặt cọc có điều kiện cho ông N chuộc lại trong thời hạn 02 năm. Bà T và ông N thỏa thuận cho ông N quyền được chuộc lại tài sản đã bán trong thời hạn 02 năm; giá chuộc lại tại thời điểm chuộc lại được các bên thỏa thuận ấn định trước là giá mua bán cộng phần giá trị đất tăng thêm mỗi tháng 4.500.000 đồng mỗi tháng là phù hợp với thị trường. Như vậy, có thể thấy, thỏa thuận về chuộc lại tài sản trong thỏa thuận đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 462 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên có hiệu lực thi hành.

** Ý kiến tranh luận của đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa như sau:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 thể hiện đối tượng chuyển nhượng là phần đất có diện tích 55m^2, thuộc thửa 157, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp E, xã Đ, thị xã T) (nay là khu E, phường Đ, thành phố T), tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 50212 QSDĐ/H cho ông hộ ông Lữ Văn N ngày 11/10/2002 nhưng hiện nay đo đạc thực tế phần đất có diện tích 62,7m^2 nên xác định đối tượng giao dịch không đúng. Nguyên đơn cho rằng khi mua nhà đã xem xét kỹ hiện trạng nhưng diện tích hiện nay có sự chênh lệnh mà nguyên đơn lại không biết. Giá đất mà nguyên đơn khai không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ và mâu thuẫn, cụ thể: Nguyên đơn khai giá thỏa thuận 1.800.0000.000 đồng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, trong khi đó giá đất theo biên bản thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng, giá đất theo hợp đồng là 600.000.000 đồng. Nguyên đơn khai đã giao cho bị đơn 1.800.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Nếu chuyển nhượng đất là thật thì sao biên bản thỏa thuận lại thể hiện nguyên đơn đưa tiền, tính lãi khi bị đơn phải trả gốc và lãi và khi đó nguyên đơn trả lại bản chính sổ đất nên bản chất thật của nó chỉ có thể là vay. Nếu cho rằng có việc mua bán thì phải bàn giao tài sản, phải thực hiện làm thủ tục sang tên sở hữu, phải có biên bản bàn giao tài sản nhưng thực tế không thực hiện công việc nào với thời gian dài 15 năm mà hai bên không tranh chấp thì không thể có việc có giao dịch thật. Hợp đồng chuyển nhượng đất có đối tượng giao dịch là đất ODT không đề cập gì đến nhà nên thực hiện việc chuyển nhượng đất sẽ không thực hiện được. Giấy xác nhận tình trạng bất động sản ông N khai là để vay tiền và chính quyền địa phương xác nhận cũng ghi nội dung đủ điều kiện vay tiền nên chứng tỏ lời khai ông N là đúng sự thật. Từ những căn cứ nêu ra ở trên đủ cơ sở xác định việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thật mà giao dịch thật là hợp đồng vay tiền giữa bà M với bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Phương T với bị đơn ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Xuân Á về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 giữa bên chuyển nhượng là ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Xuân Á với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị phương T vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Xuân Á đối với nguyên đơn bà Trần Thị Phương T về việc "Yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng ngày 16/11/2009".

- Buộc ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Xuân Á có trách nhiệm liên đời trả lại cho bà Trần Phương T số tiền 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu).

- Sau khi ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Xuân Á trả xong số tiền 2.700.000.000 đồng cho bà Trần Thị P2 T thì bà Trần Thị Phương T có trách nhiệm giao trả lại cho ông Lữ Văn N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00212 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/10/2002 cho hộ ông Lữ Văn N.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/10/2024, bị đơn ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hợp đồng vô hiệu do giả tạo, buộc nguyên đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Ngày 11/10/2024, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Xét kháng cáo của nguyên đơn: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 vô hiệu; buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 1.000.000.000 đồng và phần

giá trị chênh lệch giữa giá chuyển nhượng ban đầu với giá định giá hiện nay thì mỗi bên phải chịu 50% tương ứng với mức độ lỗi; buộc nguyên đơn phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bị đơn sau khi thanh toán xong là phù hợp nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

+ Xét kháng cáo của bị đơn: Tại cấp phúc thẩm, bị đơn đề nghị định giá lại cho phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận. Sau khi có kết quả định giá tại cấp phúc thẩm, đương sự thống nhất kết quả này, đề nghị Tòa án phúc thẩm căn cứ kết quả định giá tại cấp phúc thẩm để xem xét giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Lữ Xuân Á vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C1, Phòng C2, tỉnh Bình Dương, người làm chứng bà Nguyễn Hồng V1, bà Huỳnh Thị Xuân H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 55m^2, thuộc thửa 157, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp E, xã Đ, thị xã T (nay là khu E, phường Đ, thành phố T), tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 50212 QSDĐ/H cho ông hộ ông Lữ Văn N ngày 11/10/2002, trên đất có 01 nhà cấp 4, mái tole, vách tường, nền gạch men với giá 1.800.000.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng ngày 11/11/2009, đến ngày 16/11/2009 thì ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C2 công chứng số 11978 ngày 16/11/2009. Bên nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bên bị đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng, yêu cầu bị đơn bàn giao nhà và đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn được quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Trường hợp nếu tuyên hợp đồng nêu trên bị vô hiệu thì bà T yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[2.2] Bị đơn cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng ngày 16/11/2009 có chữ ký của nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng giả tạo. Hợp đồng thật là hợp đồng vay tài sản giữa bà Lữ Thị M và nguyên đơn. Bà M vay của nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng nhưng không có tài sản thế chấp nên theo yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn có đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải

ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 thì nguyên đơn mới cho bà M vay tiền. Bà M đã nhận 300.000.000 đồng của bà T và bị đơn cũng đã ký hợp đồng này. Chứng cứ chứng minh việc vay tiền của bà M là Biên bản thỏa thuận ngày 11/11/2009. Do vậy, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11978, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 16/11/2009 tại Phòng C2, tỉnh Bình Dương giữa ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C, bà Lữ Xuân Á và bà Trần Thị Phương T vô hiệu do giả tạo; buộc bà Trần Thị Phương T trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00212 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/10/2002 cho hộ ông Lữ Văn N.

[3] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn xuất trình chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 thể hiện giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, nguyên đơn cho rằng giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, Biên bản thỏa thuận ngày 11/11/2009 lại thể hiện giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Bị đơn xác định ngoài phần đất mà bị đơn ký chuyển nhượng cho nguyên đơn thì bị đơn không có phần đất nào khác. Biên bản thỏa thuận mà bị đơn xuất trình có chữ ký của nguyên đơn nên Biên bản thỏa thuận ngày 11/11/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 có liên quan nhau. Xét chứng cứ là Biên bản thỏa thuận ngày 11/11/2009 thể hiện nội dung bên A là ông N có nhận của bên B bà T số tiền 300.000.000 đồng là tiền đặt cọc để mua căn nhà không rõ địa chỉ với giá là 1.000.000.000 đồng. Do đó, mặc dù Biên bản thỏa thuận ngày 11/11/2009 thể hiện nội dung bán nhà không rõ địa chỉ nhưng kèm thêm nội dung thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng nên có căn cứ xác định hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất. Do căn nhà chưa được cấp quyền sở hữu không thể công chứng nên các bên đã lập thỏa thuận mua bán nhà bằng giấy tay. Tại thời điểm này, phía ông N và gia đình ông N không có sở hữu bất động sản nào khác nên đối tượng các bên thỏa thuận chỉ có thể là căn nhà cấp 4 gắn liền phần đất đang tranh chấp. Từ biên bản thỏa thuận này, có căn cứ xác định hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 55m^2, thuộc thửa 157, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp E, xã Đ (nay là khu E, phường Đ) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 50212 QSDĐ/H cho ông hộ ông Lữ Văn N ngày 11/10/2002, trên đất có 01 nhà cấp 4, mái tole, vách tường, nền gạch men, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, ông N đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Trong nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 11/11/2009 không thể hiện các bên thỏa thuận tại thời điểm đặt cọc, bên ông N đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Đến ngày 16/11/2009, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C2 thì tại mục 2, Điều 2 của hợp đồng ghi phương thức thanh toán là ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng được chứng nhận tại phòng công chứng và tại Điều 3 thể hiện nội dung bên ông N có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên bà T. Như vậy, có căn cứ xác định bên bà T đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất nên bên ông N đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho bà T và thực tế bên bà T hiện đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Giá 600.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá ghi trong biên bản thỏa thuận 400.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá thực tế hai bên chuyển nhương theo nội dung tại Biên bản thỏa thuận ngày 11/11/2009 ghi số tiền 1.000.000.000 đồng là phù hợp. Giá 600.000.000 đồng do 02 bên lập ra để trốn thuế nên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Nguyên đơn cho rằng giá thỏa thuận là 1.800.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ nào chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp. Ngoài ra, trên đất có căn nhà cấp 4 nhưng qua đo đạc thực tế có diện tích 62,7m^2. Ông N xác định căn nhà này do vợ chồng ông N xây dựng năm 2002, trước đây có diện tích đất 55m^2 nhưng sau đó ông N có mua thêm diện tích là khoảng hở ranh tiếp giáp 02 nhà nên có diện tích như hiện nay. Như vậy, giá chuyển nhượng căn nhà và đất có diện tích đất 55m^2 là 1.000.000.000 đồng nhưng phần diện tích tăng thêm là 7,7m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông N nên không thể giao dịch. Do vậy, hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy cho giao dịch vay tài sản giữa bà M và nguyên đơn nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Chứng cứ mà bị đơn xuất trình là Biên bản thỏa thuận ngày 11/11/2009 không có nội dung nào thể hiện việc bà M vay tiền nguyên đơn. Do vậy, không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày của đại diện bị đơn. Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 giữa bị đơn và nguyên đơn bị vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là phù hợp.

[4] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Do giao dịch giữa bà T và hộ ông N bị vô hiệu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 137 của Bộ luật Dân sự thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng nên có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn, bên nguyên đơn có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Xét về yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 giữa nguyên đơn và bị đơn là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu khoản thiệt hại là 50% giá trị chênh lệch giữa giá tại thời điểm chuyển nhượng so với giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Giá trị đất được định giá tại cấp sơ thẩm là 80.000.000 đồng/m^2 x 55m^2 = 4.400.000.000 đồng. Giá trị chênh lệch: 4.400.000.000 đồng – 1.000.000.000 đồng = 3.400.000.000 đồng. Số tiền chênh lệch giá nguyên đơn được nhận: 3.400.000.000 đồng : 2 = 1.700.000.000 đồng. Như vậy, ngoài số tiền 1.000.000.000 đồng phải trả cho nguyên đơn, bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.700.000.000 đồng. Tổng cộng: 2.700.000.000

đồng. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo và có đơn yêu cầu định giá lại tài sản đang tranh chấp. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 26/3/2025, Hội đồng định giá xác định: Đất tranh chấp là đất ở đô thi trị giá 68.000.000 đồng/m^2 x 55m^2 = 3.740.000.000 đồng. Số tiền chênh lệch là: 2.700.000.000 đồng : 2 = 1.350.000.000 đồng. Như vậy, ngoài số tiền 1.000.000.000 đồng phải trả cho nguyên đơn, bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền chênh lệch 1.350.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là: 2.350.000.000 đồng. Sau khi bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền trên thì nguyên đơn có trách nhiệm giao trả cho bị đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Về việc yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với giao dịch trên của bị đơn: Như đã phân tích tại mục [3] và mục [4] trên, do giao dịch các bên vi phạm điều cấm của pháp luật nên căn cứ theo quy định tại các Điều 128 và 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn để đình chỉ việc giải quyết vụ án là phù hợp.

Từ những nhận định trên, xét thấy không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Phương T, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Thị M, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có cơ sở nên chấp nhận.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí không giá ngạch do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch tính trên số tiến phải trả cho nguyên đơn. Do bị đơn ông Lữ Văn N, bà bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Thị M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên các ông bà được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 127, 128, 136, 137 và Điều 411 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; các Điều 39, 40, 41 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Phương T.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị M.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Phương T đối với bị đơn ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Xuân Á về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. 2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Xuân Á đối với nguyên đơn bà Trần Thị Phương T về việc "Yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009".

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009 giữa bên chuyển nhượng ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Xuân Á với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Phương T là vô hiệu.

- Buộc ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Xuân Á có trách nhiệm liên đời thanh toán cho bà Trần Phương T số tiền 2.350.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

- Sau khi ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Xuân Á thanh toán xong số tiền trên cho bà Trần Thị Phương T thì bà Trần Thị Phương T có trách nhiệm giao trả cho hộ ông Lữ Văn N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00212 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/10/2002 cho hộ ông Lữ Văn N.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Phương T đối với bị đơn ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Xuân Á về việc "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009".

2.4. Về chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền là 3.767.413 đồng (ba triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn bốn trăm mười ba đồng) được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng trước đây, nguyên đơn đã thực hiện xong tại Tòa án cấp sơ thẩm.

- Bị đơn ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Xuân Á phải liên đới chịu số tiền 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp phúc thẩm.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Phương T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002268 ngày 30/12/2022 của Chi cục Thi hành án thành phố T, tỉnh bình Dương.

- Ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C được miễn án phí.

- Bà Lữ Xuân Á phải chịu số tiền 35.333.333 đồng (ba mươi lăm triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lữ Văn N, bà Đỗ Thị Phà C và bà Lữ Thị M được miễn án phí.

- Hoàn trả cho bà Trần Thị Phương T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008579 ngày 22/11/2024 của Chi cục thi hành án thành phố T, tỉnh bình Dương.

4. 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền