

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **22/2022/DS-PT**

Ngày: 24/01/2022

V/v: *T/c HĐ chuyển nhượng*

*QSD đất; đòi lại tài sản*

**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:* Bà Vũ Thị Thu

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Minh Nhựt

Bà Trần Thị Thanh Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Tín - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 88/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đòi lại tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 147/2021/QĐXX-PT ngày 27 tháng 10 năm 2021; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 664/TB-TA ngày 12/11/2021; các Quyết định hoãn phiên tòa số 334/2021/QĐ-PT ngày 16/12/2021, số 01/2022 ngày 05/01/2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Triệu Văn C**, sinh năm 1973.

Cư trú: Khu 5, ấp H2, xã Đ, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

**- Bị đơn:**

1. Bà **Triệu Thị Y**, sinh năm 1971.

HKTT: Thôn H6, xã C3, huyện P, Tp. Hà Nội.

Cư trú: Số 68, ấp H4, xã H5, huyện TN, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Sin Thoại Kh**, sinh năm 1973.

Địa chỉ 351/13 Phạm Văn C1, phường X, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Triệu Văn N**, sinh năm 1976.

3. Bà **Đào Thị V**, sinh năm 1982.

Cùng trú tại: Số nhà 25, đường Đ 1, khu 5, ấp Q, xã Đ, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1962.

Cư trú: Số 25 lô C6, khu phố Y, phường T3, Tp. B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lương Thị Nh**, sinh năm 1973.

Cư trú: khu 5, ấp H2, xã Đ, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh: Ông Triệu Văn C, sinh năm 1973 (nguyên đơn). (Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2020).

2. Cháu **Triệu Thị L**, sinh ngày 26/01/2007.

Cư trú: Số nhà 25, đường Đ 1, khu 5, ấp Q, xã Đ, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của cháu L: Ông Triệu Văn N, sinh năm 1976 (là bị đơn và là cha cháu L).

(Ông C, bà Y, ông K có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm, nguyên đơn ông Triệu Văn C trình bày:*

Ông và bà Triệu Thị Y, ông Triệu Văn N là anh chị em ruột. Tháng 3/2017, ông nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị T căn nhà và diện tích đất 462,3m<sup>2</sup> tại thửa số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr với giá 1.300.000.000đ. Ngày 26/3/2017 ông đặt cọc 100.000.000đ và lập “Giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất”. Đến ngày 11/5/2017 ông trả nốt 1.200.000.000đ, hai bên lập “Giấy giao nhận tiền và hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất”. Bà T đã giao nhà đất cho ông sử dụng từ ngày 11/5/2017 và giao giấy tờ nhà đất để ông làm thủ tục sang tên, đồng thời thỏa thuận miệng ông chịu chi phí chuyển quyền sử dụng. Sau khi nhận nhà, đất ông đã sửa chữa hết 20.000.000đ và dọn đến ở.

Do tiền mua nhà đất là của riêng ông và thời gian này vợ chồng ông đang mâu thuẫn, có khả năng ly hôn. Để tránh tranh chấp chia tài sản nếu vợ chồng ly hôn, nên ông đã nhờ chị gái là bà Triệu Thị Y đứng tên giữ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc này đã được bà Y thừa nhận trong file ghi âm ông cung cấp. Ông đã liên hệ với xã Đ để làm hợp đồng chuyển nhượng từ bà T sang bà Y và ngày 12/5/2017 bà Phạm Thị T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ cho bà Triệu Thị Y, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực cùng ngày; giá tiền ghi trong hợp đồng là 150.000.000đ nhằm

giảm thuế. Tiền thuế và phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết 7.387.000đ do ông đóng. Ngày 25/5/2017, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tr đã cập nhật tên bà Y tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đã đưa giấy chứng nhận cho bà Y giữ gìn.

Khoảng tháng 7/2017 vợ chồng ông không còn mâu thuẫn, ông yêu cầu bà Y trả lại giấy chứng nhận QSD đất để ông đứng tên, nhưng bà Y không đồng ý. Ông đã tìm nhiều biện pháp hòa giải trong gia đình, nhưng không có kết quả.

Sau khi ông khởi kiện (năm 2018), ông mới biết bà Y cố tình tẩu tán tài sản tranh chấp bằng cách chuyển nhượng nhà, đất số 359, tờ bản đồ số 04 cho vợ chồng em trai là ông Triệu Văn N, bà Đào Thị V ngày 03/3/2018 và vợ chồng ông N được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018. Do ông N tự ý cắt khóa để vào nhà, nên ông có báo Công an và ngày 14/4/2018 Công an xã Đ đã tạm giao nhà đất cho ông N quản lý. Hiện nhà đất do ông N và con là cháu Triệu Thị L đang sử dụng.

Bà Y cho rằng nhà đất này do ông và bà Y mua chung, tiền do ông bỏ ra còn bà Y đứng tên trên giấy chứng nhận là không đúng. Bà Y còn cho rằng đã trả cho ông 1.400.000.000đ (trong đó có 1.300.000.000đ là tiền ông đã bỏ ra trả bà T và 100.000.000đ là tiền lời phần của ông) để sở hữu nhà đất cũng không đúng. Thực tế bà Y có giao cho vợ ông (bà Nh) số tiền 1.396.800.000đ, nhưng đây là tiền ông bán lại căn nhà ông đã mua của vợ chồng bà Nh1, ông T1 nhưng để bà Y đứng tên giữ, nhà đất này thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 43 xã Xuân Thanh, hiện ông vẫn đang giữ giấy chứng nhận QSD đất vì bà Y không chịu trả lại giấy chứng nhận của thửa 359. Ông khẳng định số tiền vợ ông nhận của bà Y không liên quan đến vụ án này.

Nay ông khởi kiện yêu cầu:

- + Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 11/5/2017 giữa bà Phạm Thị T với ông đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr, diện tích 462,3m<sup>2</sup>.

- + Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr xác lập ngày 12/5/2017 giữa bà Phạm Thị T và bà Triệu Thị Y được UBND xã Đ chứng thực cùng ngày là vô hiệu do giả tạo.

- + Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr, xác lập ngày 03/3/2018 giữa bà Triệu Thị Y với ông Triệu Văn N, bà Đào Thị V được văn phòng công chứng Hồ Nai công chứng số 3114 quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

+ Buộc bà Triệu Thị Y, ông Triệu Văn N, chị Đào Thị V trả lại cho ông căn nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr.

+ Đề nghị tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 165/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chi phí tố tụng khác và chi phí ông đầu tư sửa chữa nhà trong vụ án này.

***Bị đơn bà Triệu Thị Y trình bày:***

Bà là chị gái của ông Triệu Văn C và Triệu Văn N. Trước ngày 26/3/2017, bà và ông C thỏa thuận miệng mua chung nhà đất của bà Phạm Thị T tại thửa 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr, diện tích 462,3m<sup>2</sup>, phần của mỗi người là ½ nhà đất. Ông C chịu trách nhiệm trực tiếp giao dịch, làm thủ tục chuyển quyền và thanh toán toàn bộ tiền mua nhà đất cho bà T và chịu hết chi phí liên quan đến chuyển quyền tài sản; còn bà được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực hiện thỏa thuận miệng, ông C đã trực tiếp giao dịch và trả đủ 1.300.000.000đ cho bà T. Đến ngày 12/5/2017 bà Phạm Thị T và bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực cùng ngày; giá tiền ghi trong hợp đồng là 150.000.000đ. Ngày 25/5/2017, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tr đã cập nhật tên bà tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng tháng 9/2017 bà và ông C thỏa thuận miệng, bà mua lại nhà đất trên với giá 1.500.000.000đ, so với giá đã mua của bà T 1.300.000.000đ, thì nhà đất này được lời 200.000.000đ, nên phần lời của mỗi người được hưởng 100.000.000đ. Như vậy, số tiền mua lại nhà đất này bà phải trả ông C là 1.400.000.000đ. Bà đã trực tiếp giao cho bà Lương Thị Nh (vợ ông C) số tiền 1.396.800.000đ sau khi đã trừ 3.200.000đ tiền nộp thuế, lệ phí chuyển quyền và tiền ông C vay bà. Nguồn tiền để trả ông C là do bà vay của Ngân hàng 1.000.000.000đ và vay của bà Triệu Thị H 400.000.000đ. Khi giao tiền cho bà Nh, bà có nói rõ đây là tiền bà mua lại nhà đất trên của ông C, việc này ông Ngô Quốc K biết rõ. Khoảng tháng 10/2017, ông C giao nhà, đất cho bà quản lý.

Ngày 03/3/2018 bà chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông Triệu Văn N, bà Đào Thị V, hợp đồng được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Hố Nai với giá với giá 300.000.000đ. Nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.560.000.000 đồng, ông N đã thanh toán xong tiền, bà đã giao nhà đất cho vợ chồng ông N và hiện nhà đất này do ông N cùng con gái là cháu L đang sử dụng.

Ngày 20/3/2018 ông N, bà V được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua chung nhà đất của bà và ông C, thì sau này cả bà và ông C đều nói cho ông Ngô Quốc K, bà Bùi Thị Thanh Nh1, bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Triệu Văn N biết.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD nhà đất tại thửa 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr giữa bà T với bà ngày 12/5/2017 và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 03/3/2018 giữa bà với vợ chồng ông N bà V, thì bà không đồng ý. Vì các Hợp đồng này đều xác lập đúng pháp luật, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp nhận và đã ra tên cho người nhận chuyển nhượng cuối cùng. Còn “Giấy giao nhận tiền và hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất” lập ngày 11/5/2017 giữa bà T với ông C không đảm bảo quy định pháp luật, nên không thể công nhận. Do đó, bà đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với bà và giữa bà với vợ chồng ông N, thì bà cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hai hợp đồng này, mà để các bên tự giải quyết với nhau.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Văn N trình bày:***

Ông là em trai bà Y và ông C. Ông không chứng kiến việc thỏa thuận mua chung nhà đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr giữa ông C và bà Y. Sau này ông chỉ nghe hai bên nói lại việc mua chung như bà Y đã khai.

Ngày 03/3/2018 bà Y chuyển nhượng toàn bộ nhà đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr cho vợ chồng ông. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Nai ngày 03/3/2018, đến ngày 20/3/2018 vợ chồng ông được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá nhà đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000đ, nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 1.560.000.000đ, ông đã giao đủ tiền, bà Y đã giao nhà đất cho ông quản lý sử dụng từ ngày 03/3/2018 và ông có bỏ tiền sửa chữa nhà, nhưng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Ngày 31/7/2018 bà V đã ra Ủy ban xã Đ ủy quyền cho ông toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với nhà đất tại thửa 359, sau đó bà V đi nơi khác sinh sống, ông không biết bà V ở đâu, nhà đất hiện do ông và cháu L đang ở.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/3/2018 giữa bà Y với ông và bà V thì ông không đồng ý. Trường hợp hợp đồng này bị hủy theo quy định của pháp luật thì ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày:***

Ngày 09/5/2017 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr. Ngày 26/3/2017 bà đồng ý chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông C giá 1.300.000.000đ và nhận cọc 100.000.000đ. Đến ngày 11/5/2017 ông C giao đủ tiền mua nhà đất cho bà và bà đã giao nhà đất cho ông C, hai bên có lập “Giấy giao nhận tiền và hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất”. Ngày 12/5/2017 bà đến UBND xã Đ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C, nhưng bà không đề ý tên người nhận chuyển nhượng đất được ghi trong hợp đồng là ai. Trong quá trình giao dịch chuyển nhượng nhà đất số 359 bà không gặp và không biết bà Triệu Thị Y. Nay ông C và bà Y tranh chấp nhà đất đã mua của bà, thì bà mới biết người nhận chuyển nhượng đất được ghi trong hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực là bà Triệu Thị Y.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị V không đến Tòa án làm việc nên không có bản khai.***

Bản án số 01/2021/DS-ST ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Văn C đối với bà Phạm Thị T, bà Triệu Thị Y, ông Triệu Văn N, bà Đào Thị V về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Kiện đòi tài sản”.

1.1. Công nhận “Giấy giao nhận tiền và hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất” được giao kết ngày 11/5/2017, giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Triệu Văn C đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền với đất là hợp pháp.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai được giao kết ngày 12/5/2017, giữa bà Phạm Thị T với bà Triệu Thị Y được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Tr chứng thực số 77 quyền số 01/2017/SCT-HĐCN là vô hiệu.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai được giao kết giữa bà Triệu Thị Y với ông Triệu Văn N, bà Đào Thị V được Văn phòng công chứng Hồ Nai công chứng số 3114 quyền số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 03/3/2018 là vô hiệu.

1.4. Buộc ông Triệu Văn N và cháu Triệu Thị L phải trả lại cho ông Triệu Văn C thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền với đất.

Ông Triệu Văn N, bà Đào Thị V có nghĩa vụ giao cho ông Triệu Văn C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 749982 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Triệu Văn N và bà Đào Thị V ngày 20/3/2018. Ông Triệu Văn C có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật.

2. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 165/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

3. Về án phí:

Bà Triệu Thị Y phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Triệu Văn N và bà Đào Thị V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị T phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Triệu Văn C 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số 006875 ngày 10/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/3/2021 bị đơn bà Triệu Thị Y kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa làm rõ nhà đất tại thửa 87, tờ bản đồ số 43 có phải ông C nhận chuyển nhượng của ông T1 bà Nh1 hay không và số tiền 1.400.000.000đ bà Nh đã nhận của bà là như thế nào, dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa đầy đủ, khách quan, thiếu sót.

Ngày 13/3/2021 ông Triệu Văn N có đơn kháng cáo yêu cầu bác khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Y với vợ chồng ông, vì đây là hợp đồng hợp pháp, ngay tình.

Ngày 16/3/2021 Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom có Quyết định kháng nghị số 83/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị sửa bản án sơ thẩm về án phí liên quan đến bà T và cách tuyên tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với ông N bà V là sai.

Ngày 17/3/2021 ông Triệu Văn N có đơn rút đơn kháng cáo.

**- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của bà Triệu Thị Y: Tại hai cấp xét xử, bà Y cho rằng có hùn tiền mua chung nhà đất tại thửa 359 cùng ông C mỗi người ½ phần hùn, nhưng ông C không thừa nhận lời khai bà Y, bà Y cũng không có chứng cứ chứng minh việc này, còn việc bà Y cho rằng đưa tiền cho bà Nh vợ ông C để mua lại nhà đất này, thì ông C xác định tiền này là ông bán lại nhà đất khác cho bà Y. Thực tế bà Y thừa nhận ông C đi giao dịch và trả tiền bà T, bà chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận. Người bán đất bà T xác nhận bán nhà đất thửa 359 cho ông C và không biết bà Y là ai, sau này bà mới biết người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 12/5/2017 là bà Y. Nên có cơ sở xác định nhà đất số 359 là của ông C mua của bà T nhưng để bà Y đứng tên giùm. Bà Y sau khi đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất đã chuyển nhượng cho ông N, bà V và lúc này đất đang có tranh chấp nên việc chuyển nhượng là sai. Cấp sơ thẩm xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 12/5/2017 giữa bà T với bà Y và Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Y với ông N bà V ngày 03/3/2018 vô hiệu là đúng. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Y.

Kháng nghị của Viện kiểm sát huyện Trảng Bom yêu cầu sửa cách tuyên về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và án phí:

Sau khi xét xử sơ thẩm ông N, cháu L đã giao trả tài sản nhà, đất thửa 359 cho ông C và tại phiên tòa phúc thẩm ông C rút đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Nên đây là tình tiết mới đề nghị chấp nhận đơn của ông C, hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 165/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/7/2019 của Tòa án huyện Trảng Bom.

Về án phí: Cấp sơ thẩm tính án phí sai, đề nghị chấp nhận một phần kháng nghị, sửa một phần bản án về án phí theo hướng buộc bà Y chịu 300.000 đồng, ông N bà V chịu 150.000 đồng, bà T chịu 450.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông C chịu thay án phí sơ thẩm cho ông N, bà V, bà T.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

**[1] Về tố tụng:** Kháng cáo của bà Triệu Thị Y, ông Triệu Văn N và kháng nghị của VKSND huyện Trảng Bom làm trong hạn luật định, bà Y, ông N đã đóng tạm ứng án phí, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.



Ngày 17/3/2021 ông Triệu Văn N có đơn rút đơn kháng cáo, tại cấp phúc thẩm ông N có lời khai ngày 28/6/2021 xác định việc rút kháng cáo là tự nguyện, không bị ai ép buộc. Do đó, chấp nhận việc rút kháng cáo và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Triệu Văn N.

**[2] Về nội dung tranh chấp:**

Ông Triệu Văn C, bà Triệu Thị Y, ông Triệu Văn N, bà Đào Thị V tranh chấp nhà, đất diện tích 466m<sup>2</sup>, tại thửa 359, tờ bản đồ số 4, xã Đồng Hòa. Theo ông C nguồn gốc nhà, đất này do ông nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị T ngày 11/5/2017 với giá 1.300.000.000đ, nhưng để bà Triệu Thị Y (chị gái) đứng tên giữ. Nay bà Y không làm thủ tục sang tên trả lại nhà đất cho ông mà chuyển nhượng nhà đất cho ông Triệu Văn N bà Đào Thị V nhằm tẩu tán tài sản. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà Phạm Thị T ngày 11/5/2017; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Phạm Thị T với bà Triệu Thị Y ngày 12/5/2017 vô hiệu do giải tạo và tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/3/2018 giữa bà Y với ông Triệu Văn N, bà Đào Thị V vô hiệu. Yêu cầu bà Y, ông N trả lại nhà đất cho ông.

Bà Y, ông N không đồng ý khởi kiện của ông C. Vì theo bà Y nhà đất tại thửa số 359 do bà và ông C mua chung, ông C trực tiếp giao dịch và trả tiền bà T, còn bà đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó, bà và ông C đã thỏa thuận bà nhận chuyển nhượng lại nhà đất này với giá 1.500.000.000đ, bà đã trả đủ cho ông C 1.400.000.000đ, còn 100.000.000đ là tiền lời phần hùn của bà. Ngày 03/3/2018 bà chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông N bà V với giá 1.560.000.000đ, bà đã nhận tiền và giao nhà đất cho vợ chồng ông N, đồng thời vợ chồng ông N đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 20/3/2018.

**[2.1]** Xét Hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất 359 ngày 12/5/2017 giữa bà Phạm Thị T với bà Triệu Thị Y:

Bà Y cho rằng thửa đất số 359, tờ bản đồ số 04, xã Đ đứng tên bà Phạm Thị T, do bà và ông C hùn hạp mua chung, phần hùn của mỗi người là 1/2, nhưng ông C không thừa nhận lời khai của bà Y; còn bà T thì xác định nhà đất số 359 bà bán cho ông C, không bán cho bà Y, khi bà T đến Ủy ban xã Đ ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, thì thông tin người mua chưa được điền. Bà Y không có chứng cứ nào khác chứng minh cho việc mình mua chung nhà đất với ông C, trong khi bà Y cũng thừa nhận toàn bộ tiền mua nhà đất 1.300.000.000đ trả cho bà T là tiền của ông C bỏ ra. Bà Y còn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của bà T, thì bà Y đã mua lại nhà đất này của ông C với giá 1.500.000.000đ, đã trả cho vợ ông C 1.396.800.000đ (sau khi đã trừ 100.000.000đ tiền lời phần

của bà Y và 3.200.000 đồng tiền nộp thuế, lệ phí, tiền ông C vay). Ông C không thừa nhận lời khai của bà Y và cho rằng, số tiền vợ ông nhận của bà Y là tiền ông bán nhà đất tại thửa 87, tờ bản đồ số 43 cho bà Y. Như vậy, bà Y không cung cấp được chứng cứ chứng minh mua chung nhà đất tại thửa 359 với ông C và cũng không chứng minh được số tiền 1.396.800.000đ đã giao cho vợ ông C là tiền mua lại nhà, đất đang tranh chấp này. Mặt khác, ông C còn cung cấp được đoạn băng ghi âm giữa ông Đạo với bà Y, trong đó bà Y thừa nhận đứng tên giùm ông C nhà đất tại thửa 359 (bút lục 58, 143, 241). Do đó, có cơ sở xác định nhà đất số 359, tờ bản đồ số 04, xã Đ là của ông C nhận chuyển nhượng của bà T, nhưng nhờ bà Y đứng tên giùm. Cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận khởi kiện của ông C, công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất (giấy tay) ký ngày 11/5/2017 giữa ông C với bà T, đồng thời tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 12/5/2017 tại UBND xã Đ giữa bà T với bà Y bị vô hiệu do giả tạo là đúng pháp luật.

**[2.2]** Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 03/3/2018 giữa bà Triệu Thị Y với ông Triệu Văn N và bà Đào Thị V:

Như đã phân tích trên, nhà đất tại thửa 359 là do ông C nhận chuyển nhượng của bà T nhưng nhờ bà Y đứng tên giùm, nên việc bà Y đứng ra chuyển nhượng cho ông N là không đúng. Mặt khác, thời điểm bà Y chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông N, thì ông N đã biết nhà đất đang tranh chấp (bút lục 298, 299), nhưng vẫn nhận chuyển nhượng là thuộc trường hợp không ngay tình, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Y với vợ chồng ông N ký ngày 03/3/2018 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Mặt khác, tại cấp phúc thẩm ông N có lời khai ngày 28/6/2021 trong đó xác định: thực tế không có việc vợ chồng ông nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Y, mà do bà Y nợ ông tiền, nên nhờ ông đứng ra nhận chuyển nhượng nhà đất, sau khi hoàn tất hợp đồng, bà Y sẽ tìm khách mua lại nhà đất lấy tiền trả vợ chồng ông. Do nóng lòng muốn lấy lại tiền cho vay, nên ông đứng tên nhận chuyển nhượng nhà đất. Không có việc vợ chồng ông giao 1.560.000.000đ cho bà Y và cũng không có việc bà Y giao nhà cho ông, mà ông nhận nhà là do Công an xã Đ giao ngày 14/4/2018 khi các bên có đơn tố cáo nhau chiếm nhà ra Công an xã. Ông N còn thừa nhận đã giao trả nhà đất cho ông C ngày 05/3/2021 (có lập giấy tờ) sau khi cấp sơ thẩm xét xử. Như vậy, càng có cơ sở khẳng định việc cấp sơ thẩm xét xử tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký giữa bà Y với vợ chồng ông N ngày 03/3/2018 là đúng pháp luật.

**[3]** Xét kháng cáo của bà Y đề nghị hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa làm rõ nhà đất tại thửa 87, tờ bản đồ số 43, xã Xuân Thạnh, huyện TN có phải

ông C nhận chuyển nhượng của ông T1 bà Nh1 hay không và số tiền 1.400.000.000đ bà Nh đã nhận của bà là như thế nào.

Xét thấy: Cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ và lấy lời khai các đương sự liên quan đến nhà đất tại thửa số 87, tờ bản đồ số 43. Ông C cho rằng, nhà đất này bà Nh1, ông T1 chuyển nhượng cho ông, nhưng ông nhờ bà Y đứng tên giùm, số tiền 1.396.800.000đ bà Y trả cho bà Nh là tiền ông bán lại nhà đất tại thửa 87 cho bà Y. Bà Y không thừa nhận lời khai ông C, còn bà Nh1 xác nhận bán nhà đất tại thửa 87 cho bà Y, không bán cho ông C, nhưng bà Nh1 cũng thừa nhận trước đó có vay 03 lần tiền của ông C. Tại cấp phúc thẩm, ông C cung cấp được 03 bản chính giấy vay tiền của bà Nh1 vào các ngày 15/12/2015 số tiền 72.000.000đ, ngày 17/12/2015 số tiền 60.000.000đ và ngày 25/7/2016 số tiền 680.000.000đ. Trong giấy vay ngày 25/7/2016 có nội dung: bà Nh1 vay tiền ông C, nếu không trả được đúng hạn sẽ bán nhà đất tại thửa 87, tờ 43 cho ông C và đồng ý để bà Triệu Thị Y đứng tên giùm căn nhà này cho ông C. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nh1 thừa nhận chữ ký trong 03 giấy vay tiền ông C cung cấp là của mình, nhưng cho rằng khi vay bà ký không giấy tờ mà chưa có nội dung vay và bà đã trả xong nợ mà không lập giấy trả nợ. Tuy nhiên, căn nhà số 87, tờ bản đồ số 43 các đương sự không có tranh chấp trong vụ án này; còn số tiền 1.396.800.000đ bà Y trả cho vợ ông C (bà Nh), thì bà Y cho rằng trả để mua lại nhà đất số 359 và bà Y cũng không có phản tố để đòi lại số tiền đã giao cho bà Nh. Nên trong phạm vi vụ án này, Tòa án không xem xét đến tính pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 87, tờ bản đồ số 43, các đương sự có quyền tranh chấp đối với thửa 87 và số tiền 1.396.800.000đ đã trả cho nhau bằng một vụ án khác, nếu có yêu cầu. Do đó, kháng cáo của bà Y yêu cầu hủy án do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ là không có căn cứ chấp nhận.

**[4]** Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom yêu cầu sửa cách tuyên đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và án phí:

**[4.1]** Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Theo chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, do có dấu hiệu chuyển dịch tài sản tranh chấp, nên ông C có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với ông Ngọc, bà V. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 165/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/7/2019 cấm ông N, bà V chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp và cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp. Tuy cấp sơ thẩm xét xử giao nhà đất cho ông C, nhưng nhà đất lúc này vẫn do ông N quản lý, sử dụng và đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất, nên bản án sơ thẩm đã tuyên tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 165/2019/QĐ-BPKCTT

ngày 18/7/2019 là đúng pháp luật. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/3/2021 ông N đã tự nguyện giao nhà, đất cho ông C và tại phiên tòa phúc thẩm, ông C có đơn rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn của ông C, hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời số 165/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom. Do đó, chấp nhận một phần kháng nghị do khách quan, sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên đối với biện pháp khẩn cấp tạm thời.

**[4.2] Đối với nội dung kháng nghị về án phí:**

Trong vụ án này, ông C có 03 yêu cầu khởi kiện đó là: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 11/5/2017 giữa ông C với bà T; Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 12/5/2017 giữa bà T với bà Y và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/3/2018 giữa bà Y với ông N, bà V. Bị đơn bà Y, ông N bà V có ý kiến phản bác không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, nhưng không ai có phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng và cũng không ai có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp các yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận, còn bà T đề nghị giải quyết theo pháp luật. Như vậy, mỗi yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận, thì các bị đơn sẽ phải chịu 300.000đ án phí DSST không có giá ngạch. Cụ thể:

Bà Y phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận đó là: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 12/5/2017 giữa bà T với bà Y và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 03/3/2018 giữa bà Y với ông N, bà V bị tuyên vô hiệu.

Ông N, bà V phải chịu 150.000đ án phí Dân sự sơ thẩm đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 03/3/2018 giữa bà Y với ông N, bà V bị tuyên vô hiệu.

Bà T phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 11/5/2017 (giấy tay) giữa ông C với bà T được công nhận và bà T phải chịu 150.000đ án phí sơ thẩm đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 12/5/2017 giữa bà T với bà Y bị tuyên vô hiệu. Tổng án phí bà T phải chịu là 450.000đ.

Cấp sơ thẩm đã tính án phí cho bà Y, ông N, bà V và bà T bị sai, nên kháng nghị nội dung này là có căn cứ. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, ông C tự nguyện chịu thay án phí cho ông N, bà V và bà T. Sự tự nguyện này có lợi cho ông N, bà V và bà T, nên ghi nhận, sửa án sơ thẩm về án phí.

**[5] Án phí phúc thẩm:** Do sửa án sơ thẩm, nên bà Y không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả ông N tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309, 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Triệu Thị Y, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021 ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom về cách tuyên và án phí do khách quan.

Căn cứ Điều 112, Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 166, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Triệu Văn N.  
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Văn C đối với bà Phạm Thị T, bà Triệu Thị Y, ông Triệu Văn N, bà Đào Thị V về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”.

2.1. Công nhận “Giấy giao nhận tiền và hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất” ký ngày 11/5/2017 giữa bà Phạm Thị T với ông Triệu Văn C đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền với đất là hợp pháp.

2.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai ký ngày 12/5/2017 giữa bà Phạm Thị T với bà Triệu Thị Y tại UBND xã Đ là vô hiệu.

2.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai ký ngày 03/3/2018 giữa bà Triệu Thị Y với ông Triệu Văn N, bà Đào Thị V tại Văn phòng công chứng Hồ Nai là vô hiệu.

2.4. Buộc ông Triệu Văn N và cháu Triệu Thị L phải giao trả cho ông Triệu Văn C nhà, đất tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4, xã Đ, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

2.5. Ông Triệu Văn N, bà Đào Thị V có nghĩa vụ giao cho ông Triệu Văn C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 749982 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Triệu Văn N và bà Đào Thị V ngày 20/3/2018. Ông Triệu Văn C có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật.

**3. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 165/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.**

Cho ông Triệu Văn C được nhận lại toàn bộ số tiền 200.000.000đ tài sản bảo đảm đang gửi giữ tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Trảng Bom, theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 164/2019/QĐ-BPBD ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

#### **4. Về án phí:**

4.1. Bà Triệu Thị Y phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà Y không phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Y đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0006044 ngày 15/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom được trừ vào án phí bà Y phải chịu.

4.2. Ông Triệu Văn N, bà Đào Thị V phải chịu 150.000đ án phí Dân sự sơ thẩm. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Triệu Văn C chịu thay án phí dân sự sơ thẩm cho ông N, bà V.

Hoàn trả ông Triệu Văn N 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006043 ngày 15/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

4.3. Bà Phạm Thị T phải chịu 450.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Triệu Văn C chịu thay án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị T.

Ông Triệu Văn C không phải chịu án phí sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông C đã nộp 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 006875 ngày 10/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom được trừ vào án phí ông C chịu thay cho ông N, bà V và bà T tổng cộng là 600.000đ. Hoàn trả ông Triệu Văn C số tiền còn dư 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự Trảng Bom;
- Đương sự;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

**Vũ Thị Thu**

