

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **135/2022/DS-PT**

Ngày 22-09-2022

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp  
đồng vay tài sản; 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 Đinh Thị Kiều Lương

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Quyên

Bà Lê Thị Ký

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Tạ Anh Quốc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 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 53/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp đòi lại tài sản”*. Do bản án sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2022/QĐXX-PT ngày 01 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 242/2022/QĐ-PT ngày 19/8/2022, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Lương Thị T, sinh năm 1955.

Địa chỉ: 409/2, khu phố Nh, phường H, thành phố B, tỉnh Đ.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lương Tuấn V, sinh năm 1962.

Địa chỉ thường trú: 18/14E, khu phố 3, phường Quang V, thành phố B, tỉnh Đ.

Địa chỉ liên lạc: 40 Nguyễn Thành Ph, khu phố 6, phường Th, thành phố B, tỉnh Đ. (Giấy ủy quyền ngày 20/12/2021).

*Người bảo vệ, quyền và lợi ích hợp pháp của bà T:* Ông Trần Duy Lượng-  
Luật sư Công ty Luật TNHH Trần Duy L - Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

**Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Chu C**, sinh năm 1977.

**2. Bà Trần Thị Thanh T**, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: 23/2/42, tổ 4, khu phố 4, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

**3. Bà Dương Thúy V**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 33/1, tổ 16, khu phố 5, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền:* **Bà Nguyễn Thị Thu Th**, sinh năm 1992.

Địa chỉ 18/6, khu phố 3, phường Quang V, thành phố B, tỉnh Đ. (Giấy ủy quyền ngày 27/11/2020)

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

**1. Ông Phạm Quốc Ch**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 33/1, tổ 16, khu phố 5, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

*Người đại diện theo ủy quyền:* **Bà Nguyễn Thị Thu Th**, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 18/6, khu phố 3, phường Quang V, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.  
(Giấy ủy quyền ngày 27/11/2020).

**2. Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H.**

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Ngọc H, sinh năm 1963. Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng.

Địa chỉ: Số 49, đường Lữ M, phường Th, thành phố B, tỉnh Đ.

**3. Văn phòng công chứng Thông Nh.**

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị Vân A, sinh năm 1976. Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng.

Địa chỉ: 1421, đường Phạm Văn Th, khu phố 2, phường Th, thành phố B, tỉnh Đ.

*(Bà T, ông Văn, luật sư Lượng có mặt, bà Th xin vắng mặt, ông C, bà T vắng mặt không có lý do)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà Lương Thị T do ông Lương Tuấn V đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ông C là cháu ruột gọi bà T bằng dì, bà T là cháu dâu (vợ của ông C). Do có quan hệ huyết thống và hoàn C của bà neo đơn không chồng con, nên vợ chồng ông C hay đến nhà bà T chơi và xem nhau như mẹ con.

Biết bà T có tiền tiết kiệm, vợ chồng ông C năn nỉ vay mượn, hứa hẹn trả tiền lãi đều đặn hằng tháng, cao hơn lãi ngân hàng để bà T có tiền chi tiêu. Vì thương con cháu để có vốn làm ăn, bà T đã cho vợ chồng ông C, bà T vay số tiền như sau:

Ngày 06/3/2018, bà T ký Giấy nhận nợ (có sự chứng kiến của ông C), theo đó xác nhận đợt 1 có vay của bà T (không nhớ ngày vay) số tiền 240.000.000 đồng; Đợt 2 tại ngày ký giấy nhận nợ có nhận của bà T số tiền 160.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng. Theo Giấy nhận nợ có thỏa thuận trả lãi đối với khoản tiền vay 240.000.000 đồng là vào ngày 30 hàng tháng; khoản 160.000.000 đồng trả lãi vào ngày 06 hàng tháng nhưng không ghi rõ lãi suất bao nhiêu, vì là cháu trong nhà nên vợ chồng ông C trả lãi bao nhiêu bà T nhận bấy nhiêu. Thực hiện Giấy nhận nợ này, vợ chồng ông C đã trả cho bà T số tiền 5.100.000 đồng tiền lãi (không nhớ ngày trả lãi, chỉ biết vợ chồng ông C có ghi trên giấy trả cho bà số tiền lãi này), ngoài ra bà T không nhận bất kỳ khoản lãi nào khác.

Ngày 05/7/2018, ông C ký Giấy mượn nợ (có sự chứng kiến của bà T), theo đó vợ chồng ông C mượn bà T 100.000.000 đồng, không tính lãi. Khi bà T cần tiền báo trước cho ông C 01 tháng.

Ngày 15/10/2018, ông C ký giấy xác nhận có mượn của bà T (có sự chứng kiến của bà T) 27.000.000 đồng, không tính lãi.

Tổng cộng các khoản ông C, bà T vay của bà T là 527.000.000 đồng.

Nhiều lần bà T yêu cầu vợ chồng ông C trả lãi vay của giấy nhận nợ ngày 06/3/2018 nhưng vợ chồng ông C không trả; bà T báo trước cho vợ chồng ông C 01 tháng và cho đến nay nhưng vợ chồng ông C không trả số tiền mượn 100.000.000 đồng của giấy mượn nợ ngày 05/7/2018; bà T cũng yêu cầu trả số tiền 27.000.000 đồng ngày 15/10/2018 nhưng vợ chồng ông C không trả.

Xuất phát từ tình thân dì cháu và xem nhau như mẹ con, bà T hoàn toàn tin Tổng vợ chồng ông C, nên có lúc tâm sự với vợ chồng ông C họ là nơi bà T nương tựa lúc tuổi già, sức yếu không thể lao động tự nuôi bản thân. Vợ chồng ông C lợi dụng hoàn C và tâm T của bà T nên đã lừa dối, dụ dỗ, sắp đặt mọi thủ tục để chiếm đoạt đất của bà T, cụ thể:

Việc lừa dối thứ nhất: Ông C bà T nói chở bà T đến Ủy ban nhân dân phường (không biết phường nào) để chứng thực cam kết của vợ chồng ông C sẽ nhận nuôi dưỡng, chăm sóc bà T cho đến khi mãn phần (nghĩa là cho đến khi qua đời) nhưng thực tế lại chở bà T vào tiệm Photocopy Tiến D tại số 1B2 (số mới 308) đường 30/4, khu phố 3, phường Th, thành phố B, Đồng Nai.

Việc lừa dối thứ hai: Vợ chồng ông C không đọc nội dung “Từ ngày hôm nay chúng tôi nhận được quyền chuyển nhượng căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: 409/2 Ấp Nh, xã H, B, Đ có số tờ 44, số thửa 12” cho bà T nghe, chỉ đọc nội dung “chúng tôi phải có trách nhiệm nuôi dưỡng chăm sóc cho Dì T đến khi mãn phần. Khi Dì Lương Thị T qua đời thì 2 cháu mới được quyền thừa hưởng căn nhà trên chỉ để ở thờ cúng ông bà, cha mẹ, không được bán chuyển nhượng cho ai” thể hiện trên bản cam kết ngày 20/8/2018, nhằm đánh lừa bà T tin Tổng ký vào.

Việc lừa dối thứ ba: Sau khi vợ chồng ông C đọc cho bà T nghe Bản cam kết có nội dung bị lệch như việc lừa dối thứ hai trên, vợ chồng ông C bảo bà T ký lãn tay trên Bản cam kết đã được vợ chồng ông C ký trước nhưng thực tế vợ chồng ông C biết bà T bị đục Th tinh thể mắt mờ, không đọc được nội dung, lợi dụng lúc bà T không để ý, đánh tráo bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T ký tên, lãn tay (sau này tôi mới phát hiện) ngay tại tiệm Photocopy Tiến D.

Việc lừa dối thứ T: Vợ chồng ông C chủ động đề nghị bà T giao bản Ch giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ, với lời lẽ giữ hộ tránh bị mất, thất lạc. Bà T giao bản Ch giấy chứng nhận sau ngày ký Bản cam kết hơn 20 ngày là ngày 10/9/2018.

Ngoài việc lừa dối, vợ chồng ông C còn thực hiện hành vi bị cấm của pháp luật: bà T tình cờ phát hiện trong đồng giấy nháp của vợ chồng ông C có bản photocopy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mặt sau trang cuối có ghi nội dung cầu nguyện gì đó của vợ chồng ông C) số 4562, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐND, ngày 20/8/2018 của Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H. Đến đây, bà T mới thực sự hiểu hết toàn bộ thủ đoạn lừa dối như trình bày trên của vợ chồng ông C và vi phạm pháp luật:

Bà T không liên hệ Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H ở huyện V, tỉnh Đ để yêu cầu công chứng hợp đồng; không ký tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H; trong ngày 20/8/2018,

bà T đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công chứng viên Bùi Ngọc H căn cứ vào cơ sở pháp lý nào để công chứng hợp đồng.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lừa dối và vi phạm pháp luật nên không có việc bà T nhận tiền chuyển nhượng đất; không có việc giao đất cho vợ chồng ông C như hợp đồng thể hiện.

Sau khi bị lừa dối ký hợp đồng trên, bà T chỉ nhờ vợ chồng ông C giữ hộ bản Ch giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sự chủ động lừa dối của vợ chồng ông C. Thực tế, bà T không giao nhà, đất cho ông C, bà T. Hiện nay bà T là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất nói trên.

Vì bà T không tự nguyện bán nhà, đất nên vợ chồng ông C không biết bà T còn Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 305/CN-SHN, ngày 23/8/1993 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, đối với căn nhà số 409/A2, ấp Nh, xã H, tỉnh Đ, tọa lạc trên thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44 xã H, thành phố B, tỉnh Đ, chưa cập nhật quyền sở hữu nhà này trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 680418, ngày 24/9/2002.

Vì những lẽ trên, bà T khởi kiện đề nghị Tòa án:

Thứ nhất: Buộc ông Nguyễn Chu C và bà Trần Thị Thanh T trả cho bà T số tiền nợ gốc tổng cộng là 527.000.000 đồng, không yêu cầu ông C và bà T trả tiền lãi.

Thứ hai: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 4562, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/8/2018 của Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc H giữa bà Lương Thị T và ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T vô hiệu do lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44 tại xã H, thành phố B, tỉnh Đ, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680418, ngày 24/9/2002.

Thứ ba: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2615, Quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/10/2018 của Văn phòng Công chứng Thgiữa ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T với bà Dương Thúy V vô hiệu do không ngay tình trái pháp luật, giả tạo và lừa dối.

Về chi phí tố tụng: Bà Lương Thị T đã tạm ứng tiền sao lục hồ sơ, tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá, bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với chi phí tố tụng cho việc thông báo

tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với ông C, bà T thì bà T tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết.

Về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Đề nghị xóa tên ông C, bà T, bà V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680418, ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

**Bị đơn ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T:** Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án gồm có: Thông báo về việc thụ lý vụ án; Giấy triệu tập; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, ... nhưng ông C, bà T đều vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến và không tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự được. Tại phiên tòa hôm nay, ông C bà T vẫn vắng mặt.

**Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Dương Thúy V và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 17/10/2018, bà V nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Chu C và bà Trần Thị Thanh T diện tích đất 144,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 680418 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/09/2002 (cấp thay đổi ngày 29/08/2018), vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00263 QSDĐ/3103/QĐTP/2002, với giá 2,8 tỷ đồng. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại phòng Công chứng Th, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc đất này do vợ chồng ông Nguyễn Chu C và bà Trần Thị Thanh T chuyển nhượng từ bà Lương Thị T.

Sau khi giao nhận tiền đầy đủ thì ông C bà T đã giao hết giấy tờ bản Ch cho bà V, đăng ký sang tên bà V vào ngày 20/10/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa. Đồng thời vào thời gian này bà V đến địa chỉ thửa đất để nhận tài sản, thì ông C bà T xin thời gian hai tháng (60 ngày) để ông bà tìm chỗ ở mới, lúc đó cửa nhà ông C bà T khóa ngoài, trong nhà không có ai và bà V yêu cầu sớm giao để bà V sửa chữa nhà. Đúng hạn sau 02 tháng bà V đến lấy nhà thì bà Lương Thị T ngăn cản không cho vào và nói là nhà của bà T.

Do muốn giải quyết bằng tình cảm nên trong năm 2018, bà V đã đến gặp bà T yêu cầu trả tài sản, bà T nói vì sắp đến ngày tết Nguyên Đán nên hẹn cho bà qua tết để bà thu xếp đồ đạc rồi sẽ giao nhà cho bà V, đến nay bà T vẫn có tình tri

hoãn không rời khỏi thửa đất của tôi đã mua hợp pháp. Việc bà Lương Thị T chiếm tài sản chuyển nhượng của bà V là trái pháp luật.

Tại buổi hòa giải ngày 04/4/2019 tại UBND xã Hiệp Hòa, bà T trình bày cho đất ông C bà T là không đúng. Tại trang T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00263 QSDĐ/3103/QĐTP/2002 có ghi rõ là bà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chu C, năm sinh 1977, CMND số 271240283 và bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1984, CMND số 272419816, địa chỉ: 23/2/24, khu phố 4, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; theo hồ sơ số 002488.CN.001. Mã vạch 2606518001060. Quá trình giao dịch mua bán nhận thấy giấy tờ hợp lệ không có tranh chấp nên bà V mới mua, nhiều lần đến nhà ông C bà T xem nhà (chỉ là căn nhà cấp 4), không thấy bà T ở trong nhà mà chỉ thấy ông C và bà T nên mới đồng ý mua, bà V được biết bà T trước khi chuyển nhượng tài sản này cho ông C bà T thì bà T đã đến ở nhà của người em trai mình cũng ở thành phố Biên Hòa. Việc bà T là muốn ở lại căn nhà để còn có chỗ ở tranh chấp với vợ chồng ông C bà T là việc cá nhân giữa bà T và vợ chồng ông C bà T, không liên quan đến việc bà chuyển nhượng tài sản trên, vì tài sản bà V chuyển nhượng hợp pháp ngay tình. Kể từ ngày bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 680418, do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/09/2002 cho đến khi bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà T ngày 29/8/2018, thì bà T đã hết thời hiệu để khởi kiện hành Ch liên quan đến vấn đề nhà ở trên đất của bà và tài sản trên bà T cũng đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông C bà T, do đó bà T không còn quyền trên khối tài sản trên.

Từ các cơ sở: Bằng chứng, chứng minh việc bà T đã chuyển nhượng đất đai hợp pháp cho vợ chồng ông C bà T, và ông C bà T chuyển nhượng cho bà V theo đúng trình tự quy định pháp luật và hiện giờ bà V là người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 680418 do Ủy Ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/09/2002 (cấp thay đổi ngày 29/08/2018 và ngày 20/10/2018); thời hiệu khởi kiện hành Ch liên quan đến nhà ở trên đất của bà Lương Thị T đã hết. Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu; trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu những tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Do đó, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa buộc bà Lương Thị T phải giao trả tài sản nhà đất tại địa chỉ 409/A2, tổ 16, ấp Nhị Hòa, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 680418 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/09/2002 (cấp thay đổi ngày 29/08/2018 và ngày 20/10/2018) cho bà V, vì bà V là người sở hữu hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà V không có ý kiến, yêu cầu gì.

***Theo bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc Ch do người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ông Ch và bà V là vợ chồng, được cấp Chứng nhận kết hôn số 95, quyền số 01-93 xã Long Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Hà Bắc, nay là tỉnh Bắc Ninh.

Ngày 17/10/2018, bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T tại Văn phòng Công chứng Thđể chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại 409/A2, tổ 16, ấp Nh, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, đã được Nhà nước cấp giấy cho bà V là tài sản chung của vợ chồng ông Ch và bà V.

Ông Ch đồng ý toàn bộ đơn khởi kiện của bà V, yêu cầu bà T phải giao nhà và đất thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại 409/A2, tổ 16, ấp Nh, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do bà V cho bà T ở nhờ;

Ông Ch Thtoàn bộ lời khai của bà V và người đại diện của bà V đó là: không có ý kiến gì việc bà T khởi kiện ông C, bà T về việc vay tiền vì không liên quan; không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông C, bà T lập tại Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc H và tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông C, bà T lập tại Văn phòng Công chứng Thống Nhất. Khi bà V nhận chuyển nhượng nhà đất của ông C, bà T thì ông C, bà T đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, do đó việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà V và ông C, bà T là hoàn toàn ngay tình, đúng pháp luật. Hiện nay nhà đất đã đứng tên bà V là đã hoàn thành về mặt thủ tục pháp lý được pháp luật thừa nhận bảo vệ.



Về chi phí tố tụng, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông Ch không có ý kiến, yêu cầu gì; không có yêu cầu độc lập hay ý kiến gì thêm.

***Theo bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H do bà Bùi Ngọc H là người đại diện theo pháp luật trình bày:***

Ngày 20/8/2018, Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H có tiếp nhận và thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44) tại xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680418 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/9/2002 giữa bên chuyển nhượng là bà Lương Thị T, sinh năm 1955, chứng minh nhân dân số 270041590, địa chỉ: 409/2 ấp Nh, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Chu C, sinh năm 1977, chứng minh nhân dân số 271240283 cùng vợ là bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1984, chứng minh nhân dân số 272419816, cùng địa chỉ: 23/2/42 khu phố 4, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Qua kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng do các bên cung cấp như sau:

- Giấy tờ do bên chuyển nhượng cung cấp gồm: chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 680418 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/9/2002 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44 tại xã H, thành phố B, tỉnh Đ; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân thể hiện nội dung: bà T độc thân, chưa đăng ký kết hôn với ai tại địa phương.

Giấy tờ do bên nhận chuyển nhượng cung cấp gồm: Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn của ông C và bà T.

Qua kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, hợp lệ theo quy định của pháp luật, quyền sử dụng đất chuyển nhượng tại xã H, thành phố B, tỉnh Đ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không có đơn hoặc văn bản của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền yêu cầu ngăn chặn giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Bên cạnh đó tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã xác định mục đích, nội dung của hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; cam kết thửa đất không có tranh chấp, thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng và bằng lòng nhận chuyển nhượng. Đồng thời các bên cam đoan việc giao kết Hợp đồng hoàn

toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc (những nội dung này được thể hiện tại Điều 6 của Hợp đồng).

Trên cơ sở đó, Công chứng viên Bùi Ngọc H đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng, sau đó các bên đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà Lương Thị T và ông Nguyễn Chu C cùng bà Trần Thị Thanh T do Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H chứng nhận (số công chứng 4562, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐND ngày 20/8/2018) được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc H không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 4562, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày chứng nhận 20/8/2018 giữa bà Lương Thị T và ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T vô hiệu do lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật. Đối với các nội dung khởi kiện khác của các đương sự trong vụ án Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc H không có ý kiến gì. Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc H cũng không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án; không có ý kiến, yêu cầu gì về hậu quả pháp lý trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị T với ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T; giữa bà Dương Thúy V với ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T đối với nhà đất thửa 12, tờ bản đồ số 44 xã H, thành phố B, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Theo bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Th do bà Phan Thị Lan A là người đại diện theo pháp luật trình bày:***

Ngày 17/10/2018, Văn phòng Công chứng Th (do Công chứng viên Phan Thanh H) công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chu C, sinh năm 1977, bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1984, cùng địa chỉ: 23/2/42 khu phố 4, phường Tr, thành phố B với bà Dương Thúy V, sinh năm 1973, địa chỉ: 33/1, tổ 16, khu phố 5, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thửa số 12, tờ bản đồ số 44 xã H, thành phố B, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680418 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 24/9/2002, cấp thay đổi ngày 29/8/2018.

Sau khi xem xét hồ sơ do các bên cung cấp, nhận thấy yêu cầu công chứng và hồ sơ các bên cung cấp phù hợp quy định, Văn phòng Công chứng Th tiến hành thủ tục chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, số công chứng 2615, Quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày chứng nhận 17/10/2018. Hợp đồng đã được ký đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định; các bên tham gia giao kết hợp đồng tự nguyện và không bị ép buộc.

Văn phòng Công chứng Th không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T và các nội dung khởi kiện khác của các đương sự trong vụ án, không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án, không có ý kiến, yêu cầu gì về hậu quả pháp lý trong trường hợp Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T với bà Dương Thúy V; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T với bà Lương Thị T vô hiệu. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T phát biểu quan điểm tranh luận tại phiên toà như sau:***

Việc ông C bà T lừa dối bà T thể hiện như sau: Ông C bà T đánh tráo bản cam kết thành hợp đồng chuyển nhượng đất đưa cho bà T ký. Trái pháp luật thể hiện các bên không ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc H mà ký tại tiệm photô trong cùng một ngày. Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H chưa nhìn được bản Ch giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đó chỉ làm bản photô, bản Ch do bà T giữ, đến tháng 10 khi các chủ nợ đến đòi tiền thì bà T mới biết nhà đất đã chuyển nhượng cho ông C bà T. Nhà bà T đã được Sở Xây dựng cấp giấy chứng nhận, vẫn thuộc quyền sở hữu của bà T. Bà T là người quản lý sử dụng ổn định từ trước đến nay, ông C bà T không ở tại nhà đất tranh chấp. Nội dung là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế không có việc chuyển nhượng vì giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chỉ là sự sắp đặt của ông C bà T. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C bà T và bà V chỉ là sự nhầm lẫn, vì nhận chuyển nhượng bất hợp pháp từ bà T nên tạo ra sự nhầm lẫn với bà V, bà V nhầm Tổng tài sản là quyền hợp pháp của ông C bà T nên mới nhận chuyển nhượng. Có sự lừa dối vì bà V biết tài sản này của bà T vì bà T ở ổn định trong căn nhà, không có việc bà T không ở đó, bà V vẫn nhận chuyển nhượng. Chỉ trong một tháng khi ông C bà T được công nhận quyền sử dụng đất lập tức chuyển nhượng lại cho bà V. Trái pháp luật vì chứng nhận nhà là của bà T, nhưng ông C, bà T lại bán và

giao cho bà V. Bà V đã trả cho ông C bà T số tiền 2.8 tỷ đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do ông C bà T không hợp tác nên không có chứng cứ chứng minh, chỉ biết xuất phát từ việc ông C bà T nợ tiền của bà V, phải sang nhượng đất cho bà V. Còn việc bà V trốn thuế, cho vay nặng lãi thì phía bà T vẫn đang thu thập chứng cứ nhưng chưa tìm ra. Đối với phần bà T khởi kiện vay tài sản luật sư không tranh luận gì. Đề nghị Toà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V vì không có căn cứ chứng minh việc bà V đến đòi nhà mà bà T xin ở lại, việc chuyển nhượng 2.8 tỷ đồng mà chưa đi coi nhà là không phù hợp thực tế. Bà V không chứng minh được giữa bà V và bà T có việc cho thuê nhà hay cho ở nhờ. Về hậu quả của việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu đề nghị xoá tên ông C, bà T và bà V trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T. Buộc ông C, bà T phải thanh toán cho bà T số tiền là 527.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 4562, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/8/2018 của Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc H giữa bà Lương Thị T và ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T vô hiệu;

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2615, Quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/10/2018 của Văn phòng Công chứng Thgiữa ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T với bà Dương Thúy V vô hiệu do không ngay tình trái pháp luật, giả tạo và lừa dối.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thúy V đối với bà Lương Thị T. Buộc bà Lương Thị T phải trả cho bà Dương Thúy V và ông Phạm Quốc Ch tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 12, tờ bản đồ số 44 tại xã H, thành phố B tỉnh Đồng Nai, được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 24.305/CN-SHN ngày 23/8/1993, được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680418 ngày 24/9/2002, cập nhật biến động đứng tên và Dương Thúy V ngày 20/10/2018.

Bà Lương Thị T được quyền lưu cư trong thời hạn 04 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Cùng ngày 20/5/2022, bà Lương Thị T có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa với lý do: Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, như không thu thập tài liệu về thuế xem xét việc trốn thuế, không thu thập chứng cứ để xác định căn nhà cấp cho hộ hay cá nhân, do đó đề nghị xét xử theo hướng hủy án bản án sơ thẩm.

**- *Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lương Thị T:***

Về phạm vi bà V ủy quyền cho ông Ân: theo nội dung giấy ủy quyền thì bà V, ủy quyền cho ông Ân tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp trong vụ án “Tranh chấp yêu cầu giao nhà và đất” theo hồ sơ vụ án thụ lý số 412/2019/TLST-DS, ngày 20/6/2019.

Ngày 26/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa ra Quyết định số 1684/2019/QĐST-DS nhập vụ án thụ lý số 412/2019/TLST-DS, ngày 20/6/2019 với vụ án thụ lý số 135/2019/TLST-DS, ngày 22/02/2019 và xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, ngày 19/03/2020 Tòa án ra Thông báo thụ lý bổ sung thêm tranh chấp nhưng kể từ khi nhập án bà V không tham gia tố tụng và không ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Do đó, ông Ân tham gia tố tụng trong vụ án là vượt quá phạm vi ủy quyền của bà V không có toàn quyền trong việc chọn Đơn vị thẩm định giá, liên quan đến tranh chấp 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại thông báo chấm dứt việc ủy quyền ngày 25/11/2020, của Ân có dấu hiệu tẩy xóa, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm cần làm rõ việc tẩy xóa nêu trên.

Tại giấy ủy quyền 27/11/2020 đến ngày 19/03/2021 bà Nguyễn Thị Thu Th mới nộp nhưng ngày 16/03/2021, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã cho bà Th tham gia tố tụng trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá là vi phạm pháp luật, đồng thời ông Ch, bà V và ủy quyền cho bà Th “*tham gia giải quyết tranh chấp liên quan đến thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại xã H (nay là phường H), thành phố B, tỉnh Đồng Nai*”, trong khi đó bà V có yêu cầu

khởi kiện “Đòi nhà cho ở nhờ” hoặc “*Tranh chấp yêu cầu giao nhà và đất*”. Bà Thuỷ đã tham gia tố tụng vượt quá nội dung uỷ quyền liên quan đến yêu cầu khởi kiện “Đòi nhà cho ở nhờ”. Vì vậy, bà Thuỷ tham gia đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là trái quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Thuỷ không đủ T cách đại diện uỷ quyền của ông Ch tham gia tố tụng trong vụ án.

Không thu thập tài liệu chứng cứ hồ sơ thuế về việc trốn thuế và cơ quan thuế đã có xử phạt hành Ch về hành vi trốn thuế của ông C, bà T và bà V hay chưa. Toà án cần làm rõ tại Cơ quan thuế sự mâu thuẫn trong giá trị chuyển nhượng không đúng thực tế, hợp đồng giữa bà T và ông C, bà T xác định là 200 triệu đồng nhưng khi ông C, bà T chuyển nhượng đất cho bà V chỉ còn 90 triệu đồng. Văn Phòng Công Chứng Bùi Ngọc H, tỉnh Đồng Nai không cung cấp chứng cứ chứng minh bà T có mặt tại Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng ngày 20/8/2018. *Toà án chưa làm rõ bà T có 02 số chứng minh nhân dân khác nhau nhưng không có xác nhận của cơ quan công an có thẩm quyền* là vi phạm nghiêm trọng khoản 1, Điều 7; Khoản 1, Điều 44, Điều 47 Luật công chứng.

Phát sinh tình tiết mới: Nguyên đơn đã thu thập được giấy vay tiền và người làm chứng ông Nguyễn Chu Ph, bà Lương Hoa C (Cha mẹ ruột của ông C và là chị ruột, anh rể của nguyên đơn) việc cho vay nặng lãi giữa bà V (Thông qua bà Ngọc) với ông C, bà T (Nguyên đơn đã gửi kèm đơn kháng cáo). Toà án chưa thu thập chứng cứ căn nhà của nguyên đơn có cấp cho “hộ” không? để loại trừ, chỉ còn lý do duy nhất nhà nguyên đơn được Sở Xây Dựng cấp cho “cá nhân” bà Lương Thị T.

Toà án tuyên xử vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà V về công nhận quyền sở hữu nhà và vượt quá yêu cầu khởi kiện về công nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà cho bà V, ông Ch.

Nguyên đơn cung cấp sổ hộ khẩu số: 190606973 thể hiện có người sinh sống cùng với bà T gồm: ông Lương Hoà Th, bà Phan Thị L, cháu Lương Thuỳ Tr, cháu Lương Quốc Th, nhưng Toà án không đưa những người này tham gia tố tụng.

Các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện sự lừa dối, giả tạo, gây nhầm lẫn và trái pháp luật dẫn đến việc chuyển nhượng không ngay tình đã rõ thể hiện trên Bản cam kết có chữ ký, lăn tay của ông C, bà T nhưng Toà án cho rằng không

có người làm chứng nên không được xem xét, đánh giá giải quyết vụ án là giải quyết vụ án không khách quan, toàn diện.

Từ phần trình bày trên là cơ sở pháp lý tôi kính đề nghị Toà phúc thẩm, Tòa án nhân dân Tỉnh Đồng Nai xem xét, giải quyết chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn:

Huỷ Bản án sơ thẩm số 21/2022/DS-ST, ngày 10/05/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà do vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và giao cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà xem xét, giải quyết lại vụ án. Hoặc:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Dương Thuý V, Sửa Bản án sơ thẩm số 21/2022/DS-ST, ngày 10/05/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà.

***\* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:***

### **I. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng**

#### **1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:**

Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm xe thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Kể từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử 02 tháng theo luật định, đảm bảo việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định.

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần Hội đồng xét xử gồm có 03 Thẩm phán, các thành viên của Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa có mặt đúng với quyết định đưa vụ án ra xét xử, Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô T, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm.

3. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

### **II. Về việc giải quyết vụ án:**

- Về thủ tục kháng cáo: Ngày 10/12/2022, nguyên đơn bà Lương Thị T kháng cáo.

- Về nội dung kháng cáo: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Dương Thúy V.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với nội dung kháng cáo: Việc bà Lương Thị T yêu cầu buộc ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T trả nợ số tiền 527.000.000 đồng, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 4562, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/8/2018 của Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc H giữa bà Lương Thị T và ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2615, Quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/10/2018 của Văn phòng Công chứng Thgiữa ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T với bà Dương Thúy V là có căn cứ vì:

Thứ nhất về việc vay nợ: Theo giấy nhận nợ ngày 06/3/2018 bà Trần Thị Thanh T(vợ ông C) vay của bà Lương Thị T lần một số tiền 240.000.000 đồng, lần hai số tiền 160.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng, còn tại giấy vay nợ 05/7/2018 ông Nguyễn Chu C (chồng của bà T) vay số tiền 100.000.000 đồng của bà Lương Thị T, tiếp đến ngày 15/10/2018 ông C vay của bà T thêm số 27.000.000 đồng, tất cả các giấy vay tiền đều có chữ ký của ông C, bà T (bút lục số 20, 21, 22).

Thứ hai: Hợp đồng tặng cho có điều kiện chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44 xãH, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, ký ngày 20/8/2018 giữa bà Lương Thị T với ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T là giao dịch hợp đồng có điều kiện, vì cùng ngày lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà T và bà T có lập bản cam kết với nội dung *“Từ hôm nay chúng tôi nhận được quyền chuyển nhượng căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 409/2 ấp Nhị Hòa, xã Hiệp Hòa, Biên Hòa, Đồng Nai, số tờ 44, số thửa 12 diện tích 144.0m<sup>2</sup> ... Chúng tôi phải có trách nhiệm nuôi dưỡng, chăm sóc cho di T đến khi mãn phần. Khi di Lương Thị T qua đời thì hai cháu mới được quyền thừa hưởng, căn nhà trên chỉ để ở thờ cúng ông bà cha mẹ không được mua bán chuyển nhượng ai. Nếu chúng tôi không làm đúng như lời cam kết thì sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật”*, dưới bản cam kết có chữ ký và dấu lặn tay của ông C bà T (bút lục số 16, 17, 18). Giá



trị nhà và đất tranh chấp thực tế theo chứng thư thẩm định giá 4.497.200.000 đồng nhưng trong hợp đồng thể hiện số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng, trước đó ông C, bà T còn đang nợ bà T số tiền là 527.000.000 đồng, việc lợi dụng sự thiếu hiểu biết pháp luật của bà T thay vì lập hợp đồng tặng cho nhưng lại làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi được chuyển quyền sang tên vợ chồng ông C, bà T tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà V rồi bỏ đi khỏi nơi cư trú, không khai báo Ch quyền địa phương, bà T đã thông báo tìm kiếm nhưng không có tin tức. Do đó cần xác định hợp đồng chuyển nhượng đất vợ chồng C, T với bà T là hợp đồng giả tạo, thực chất là hợp đồng tặng cho có điều kiện; Căn cứ khoản 3 Điều 462 BLDS năm 2015 quy định “*Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà bên được tặng cho không thực hiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại*” và theo nội dung bản cam kết đã được xác lập ngày 20/8/2018 vợ chồng ông C, bà T không thực hiện đúng nghĩa vụ sau khi được tặng cho nên bà T có quyền đòi lại tài sản của mình. Do đó bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng ông C, bà T là có căn cứ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giữa bà T và ông C, bà T ký kết hợp đồng CNQSD đất không phải hợp đồng tặng cho nên không xem xét bản cam kết được xác lập ngày 20/8/2018 là chưa đánh giá chứng cứ một cách khách quan toàn diện và đầy đủ.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà T với bà V, do bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không phải là người thứ ba ngay tình nên hợp đồng vô hiệu: Nhận thấy ngày 17/10/2018, bà V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, bà T, theo đó vợ chồng ông C, bà T chuyển nhượng cho bà V diện tích đất 144,1m<sup>2</sup> thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44 xã H, thành phố B kèm theo chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 24/9/2002, cấp thay đổi ngày 28/9/2018 với giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng có Văn phòng công chứng Th tỉnh Đồng Nai công chứng.

Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phía bà V và vợ chồng ông C, bà T nêu trên phù hợp với quy định pháp luật nhưng nội dung của hợp đồng chưa đảm bảo quy định của pháp luật do khai không đúng giá trị thực tế đất chuyển nhượng để trốn thuế (bà V khai chứng nhận quyền sử dụng đất trên giá 2.800.000.000 đồng nhưng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng giá trị đất

là 90.000.000đồng). Mặt khác tại giấy cam kết ngày 17/10/2018 bà V và vợ chồng ông C, bà T cam kết đề nghị Văn phòng công chứng, chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng có nội dung: “*Chúng tôi cam kết đã xem xét kỹ biết rõ về tài sản các giấy tờ tài sản yêu cầu công chứng không tranh chấp, không kê biên.... trên cơ sở đã xem xét kỹ tình trạng thực tế tài sản này không đề nghị công chứng viên xác minh và yêu cầu giám định*”. Tuy nhiên trên thực tế diện tích đất bà V nhận chuyển nhượng còn có căn nhà cấp 4 (bà Lương Thị T được Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ngày 23/8/1993), bà Lương Thị T sống một mình trong căn nhà này từ trước đến nay và khi chuyển nhượng đất bà V không xem xét tình trạng tài sản thực tế dẫn đến tranh chấp không thể thi hành được do trên đất tranh chấp còn có căn nhà của bà T đang ở, còn chuyển nhượng đất không có nhà nên chưa đủ cơ sở xác định bà V là người thứ ba chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với vợ chồng ông C, bà T là hợp pháp và thời điểm các bên ký kết hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên thửa đất đã có nhà trên đất, căn nhà là tài sản gắn liền không thể tách rời quyền sử dụng đất kể từ đó chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V buộc bà T phải trả cho bà V và ông Phạm Quốc Ch tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhận định chủ quan không có căn cứ vững chắc.

Từ những phân tích nêu trên; Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lương Thị T về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Sửa bản án sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa theo hướng phân tích trên.

**III. Yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm:** không.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

1.1. Đơn kháng cáo của bà Lương Thị T làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

1.2. Về thủ tục ủy quyền và chấm dứt ủy quyền của người được ủy quyền và người ủy quyền đúng theo quy định của Điều 85, 86 và Điều 89 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung kháng cáo của bà T:

2.1. Bà T kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ thuế để xác định việc trốn thuế của bị đơn.

Theo quy định tại điều 500 Bộ luật dân sự 2015 quy định “Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên,”. Do đó, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng ngày 17/10/2018, là giá tự thỏa thuận của ông C bà T với bà V. Theo quy định của pháp luật thì trường hợp giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân quy định tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp giá trên hợp đồng chuyển nhượng cao hơn giá do Ủy ban nhân dân quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo thỏa thuận của các bên. Tại điểm b khoản 1 Điều 12 Thông T 111/2013/TT-BTC (sửa đổi bởi Điều 17 Thông T 92/2015/TT-BTC) quy định về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

*“Điều 12. Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản  
Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất.*

*1. Giá chuyển nhượng*

*...*

*b) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng trên đất, kể cả nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.*

*Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng đất là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.*

*Trường hợp chuyển nhượng nhà gắn liền với đất thì phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với đất được xác định căn cứ theo giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có quy định giá tính lệ phí trước bạ nhà thì căn cứ*

*vào quy định của Bộ Xây dựng về phân loại nhà, về tiêu chuẩn, định mức xây dựng cơ bản, về giá trị còn lại thực tế của công trình trên đất.*

*..."*

Theo đó, trường hợp giá chuyển nhượng thấp hơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng để tính thuế thu nhập cá nhân áp dụng theo giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng. Việc cơ quan thuế từ chối giải quyết hồ sơ vì lý do giá giao dịch thấp hơn giá thị trường là không phù hợp với quy định.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa các bên, cơ quan Thuế sẽ áp giá mà các bên chuyển nhượng ghi trong hợp đồng với vị trí nhà đất chuyển nhượng để ban hành Thông báo thuế. Khi đương sự hoàn thành nghĩa vụ tài Ch thì Văn phòng đăng ký đất đai mới hoàn chỉnh hồ sơ đăng ký biến động. Do đó việc xác định hồ sơ thuế là không cần thiết đồng thời không ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng cũng nhưng việc đăng ký quyền sử dụng của đương sự.

2.2. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà T cho rằng bà không đến liên hệ với văn phòng công chứng Bùi Ngọc H nhưng công chứng viên Bùi Ngọc H vẫn chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông C và bà T.

Xét; Tại bản tự khai ngày 26/3/2019 thì bà T thừa nhận như sau “chữ ký, dấu lẫn tay và ghi họ tên của tôi là do tôi ký, lẫn tay và tự tôi viết thể hiện trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4562, ngày 20/8/2018 của Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc H” (BL74). Tại phiên toà sơ thẩm bà T và người đại diện theo uỷ quyền của bà T một lần nữa xác nhận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay phần người chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4562, ngày 20/8/2018 của Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc H Ch là chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của bà T. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, Căn cứ vào hồ sơ công chứng do Văn phòng công chứng Bùi Ngọc H cung cấp cho Tòa án gồm có các tài liệu chứng cứ đó là: Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu của bà T, ông C, bà T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680418; giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà T; Phiếu yêu cầu công chứng phần người nộp phiếu do bà T ký; Bà T ghi đã đọc và đồng ý, ký, ghi họ tên và điểm chỉ trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều đó đã có đủ cơ sở xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông C, bà T thì tình trạng sức khỏe của bà T, ông C bà T tinh thần minh mẫn, sáng suốt các bên đã giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân

sự phù hợp theo quy định của pháp luật, không có sự ép buộc của bất cứ ai, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và 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 giao kết đã đọc hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp đồng và đã ký vào Hợp đồng, việc bà T chuyển nhượng tài sản của mình cho ông C bà T phù hợp quy định tại các Điều 500, 501, 503 và 503 Bộ luật dân sự về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà T về nội dung trên là không có cơ sở chấp nhận.

2.3. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà T về việc Tòa án không thu thập căn nhà cấp cho hộ hay cá nhân để xác định quyền lợi của bà T và các ông bà: ông Lương Hòa Th, bà Phan Thị L và anh Lương Quốc Th, cháu Lương Thùy Tr và không đưa những người này vào tham gia tố tụng là bỏ lọt T các tố tụng của đương sự.

Tại văn bản số 2469/SXD-QLN-TTBĐS, ngày 25/6/2021 Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thể hiện “Tại hồ sơ lưu trữ cho thấy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 23/8/1993 của Sở Xây dựng cấp cho bà Lương Thị T hiện nay không có lưu tại Sở Xây dựng. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Sở Xây dựng cấp năm 1993 là Giấy chứng nhận công nhận quyền sở hữu nhà cho hộ gia đình, cá nhân; Việc cơ quan xét cấp Giấy chứng nhận vào thời điểm năm 2002 không ghi nhận tài sản trên đất là nhà ở.

Tại văn bản số 4636/UBND-NC, ngày 19/4/2021 Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa thể hiện: Theo hồ sơ kê khai đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận của bà Lương Thị T, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44 phường H được bà T kê khai đăng ký năm 2000 với nguồn gốc do ông Lương Văn G sử dụng từ năm 1962 đến năm 1992 ông G chết, ông Lương H được thừa kế sử dụng. Năm 1993, ông H cho lại con là bà Lương Thị T sử dụng và đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 24.305/CN-SHN ngày 23/8/1993. Tại hộ khẩu của bà T ngoài bà T có ông Lương Hòa Th, bà Phan Thị L và anh Lương Quốc Th, cháu Lương Thùy Tr những người này chuyển đến nhập vào hộ khẩu của bà T từ năm 1994 đến năm 1998, sau khi bà T được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 24.305/CN-SHN ngày 23/8/1993, do đó Tài sản trên là tài sản riêng của bà T không liên quan gì đến ông Th, bà L, cháu Tr và cháu Thái. Quá trình sử dụng, bà Lương Thị T có đăng ký nhà ở, đất và lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44 với nguồn gốc

nêu trên và được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận với tình trạng thửa đất sử dụng ổn định, không tranh chấp, đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Ngày 16/9/2002, Phòng Địa Ch Nhà đất thành phố Biên Hòa có Tờ trình số 728/TT.ĐC trình UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị T tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44 phường H. Ngày 24/9/2002, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3103/QĐ.UBND về việc công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680418 cho bà Lương Thị T sử dụng tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44, diện tích 175,4m<sup>2</sup> (gồm: 144,0m<sup>2</sup> được cấp giấy và 31,3m<sup>2</sup> không được cấp giấy). Căn cứ theo quy định Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02/12/1998, Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000, Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 và Thông T số 1990/2001/TT.TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa Ch được ban hành thời điểm đó, chưa có quy định đối với việc công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc Giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình, cá nhân đối với thửa đất đang sử dụng.

Tại Thông T 01/2005 ngày 13/4/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định tại mục 3, điều 3 như sau: “Về việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất....

*3.1. Trường hợp hộ gia đình được Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, giao đất ở có thu tiền sử dụng đất mà các thành viên của hộ gia đình đã được ghi trên quyết định giao đất thì tại Mục I (Tên người sử dụng đất) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi “Hộ” và ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng; trường hợp người sử dụng đất đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thỏa thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.”*

Theo khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”. Tại thời điểm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên cá nhân bà T. Điều đó, có cơ sở xác định, mặc dù những người trên có tên trong hộ khẩu, nhưng không phải là thành viên sử dụng đất, do tại thời điểm tạo lập tài sản

là quyền sử dụng thửa đất đó, ông Th, bà L, cháu Th và cháu Tr không có đóng góp trong việc nhận quyền sử dụng đất hay thuộc đối Tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định Luật đất đai, Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người trên vào tham gia tố tụng là đúng quy định, không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của họ trong vụ án.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680418 cho bà Lương Thị T sử dụng tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 44 phường H thể hiện công nhận quyền sử dụng đất là phù hợp và đảm bảo theo đúng quy định pháp luật về đất đai. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng nói trên cấp cho cá nhân bà T.

2.4. Đối với yêu cầu của bà T đưa ra giấy vay mượn tiền giữa ông C và bà Ngọc tại phiên tòa phúc thẩm. Việc ông C vay tiền bà Ng không liên quan đến việc tranh chấp giữ bà T với ông C và bà T nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những căn cứ trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét tại thời điểm bà T và ông C, bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên thửa đất số 12, tờ bản đồ số 44 nêu hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, được cập nhật biến động chủ sử dụng trên cơ sở giấy tờ do các bên cung cấp phù hợp với các quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Việc bà T chuyển nhượng đất cho ông C, bà T đã được cơ quan đăng ký đất đai đăng ký biến động ngày 29/8/2018; sau đó ông C, bà T chuyển nhượng lại cho bà V cũng đã được cơ quan đăng ký đất đai đăng ký biến động ngày 20/10/2018.

Đối với việc bà T còn cho rằng bà không nhận số tiền 200.000.000 đồng của ông C, bà T theo nội dung ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do ông C, bà T đã bỏ đi khỏi địa phương và đã được thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú, Do đó, nên không có cơ sở để xem xét.

Vì vậy, Bà T kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng yêu cầu hủy án sơ thẩm không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T tại phiên tòa không có căn cứ nên không ghi nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do bà T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Lương Thị T với Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T, bà Dương Thúy V

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 68; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228, Điều 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 385, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” đối với ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T.

Buộc ông ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T phải thanh toán cho bà Lương Thị T số tiền là 527.000.000 đồng (*Năm trăm hai mươi bảy triệu đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 4562, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/8/2018 của Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc H giữa bà Lương Thị T và ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2615, Quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/10/2018 của Văn phòng Công chứng Thgiữa ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T với bà Dương Thúy V vô hiệu do không ngay tình trái pháp luật, giả tạo và lừa dối.



4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thúy V đối với bà Lương Thị T. Buộc bà Lương Thị T phải trả cho bà Dương Thúy V và ông Phạm Quốc Ch tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 12, tờ bản đồ số 44 tại xã H, thành phố B tỉnh Đồng Nai, được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 24.305/CN-SHN ngày 23/8/1993, được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680418 ngày 24/9/2002, cập nhật biến động đứng tên và Dương Thúy V ngày 20/10/2018.

Bà Lương Thị T được quyền lưu cư trong thời hạn 04 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Về thi hành án:

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi bên có nghĩa vụ thi hành xong nghĩa vụ trả tiền, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả Tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

6. Về án phí: Ông Nguyễn Chu C, bà Trần Thị Thanh T phải chịu 25.080.000 đồng (*hai mươi năm triệu không trăm tám mươi nghìn đồng*):

- Bà Lương Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả cho bà Dương Thúy V số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008301, ngày 06/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;

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

- TAND TP. Biên Hòa;
- VKSND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TP, VP, NV).

**Đinh Thị Kiều Lương**

