

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 177/2022/DS-PT

Ngày: 29 – 8 - 2022

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 VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Lộc

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Trường

Bà Đặng Thị Ánh Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Luân – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 18/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2021/DS-ST, ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 173/2022/QĐ-PT ngày 15/7/2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh L1, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

**- Bị đơn:**

1/ Ông Võ Văn L2, sinh năm: 1972.

2/ Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm: 1976.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Dương Thùy T2, sinh năm 1983. Địa chỉ: phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 27/01/2022, có mặt).

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

1/ Ông Huỳnh Thế H1, sinh năm: 1969. Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2/ Chị Trần Hoài T3, sinh năm: 1993. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3/ Bà Trần Thị T4, sinh năm 1971. Địa chỉ: phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

4/ Ông Trần Thành C, sinh năm 1971. Địa chỉ: phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long .

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T4 và ông Trần Thành C có:* Ông Nguyễn Mạnh K, sinh năm 1962; Địa chỉ: phường Y, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2022, có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C và bà T4 có:* ông Nguyễn Quốc H2 – Luật sư Thuộc đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ – Chi nhánh Công ty Luật TNHH Chấn Hoàng & Cộng sự tại Vĩnh Long (có mặt).

5/ Anh Trần Hoài T5, sinh năm 1986. Địa chỉ: phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

6/ Chị Nguyễn Thị Mộng L3, sinh năm 1987. Địa chỉ: phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

*- Người kháng cáo:* Bà Trần Thị T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và các biên bản hòa giải nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L1 trình bày:* Vào ngày 20/11/2018, bà Nguyễn Thị Thanh L1 chuyển nhượng nhà và đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 57, diện tích 60 m<sup>2</sup>; loại đất ở đô thị, đất tọa lại tại Khóm Z, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long của ông Võ Văn L2 và bà Nguyễn Thị Kim T1.

Tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 57 có 01 căn nhà tường vôi kết cấu 01 trệt, 01 gác lửng, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và bà Nguyễn Thị Thanh L1 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn L2 và bà Nguyễn Thị Kim T1.

Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cả hai có đến Phòng công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long làm Hợp đồng (giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 70.000.000 đồng). Sau đó, bà Nguyễn Thị Thanh L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu vợ chồng ông L2 bàn giao nhà đất nhưng ông L2 nói đã cho chị Trần Thị Hoài T3 thuê đến tháng giêng âm lịch năm 2019 là hết hạn hợp đồng thuê nhà thì vợ chồng ông L2 sẽ bàn giao nhà cho bà L1. Do thời điểm đó bà L1 chưa có nhu cầu sử dụng nhà và đất nên bà L1 đồng ý để cho chị T3 tiếp tục thuê nhà. Đối với tiền thuê nhà của chị T3 thì ông L2 đã chuyển cho bà L1 hàng tháng 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Nên đối với phần tiền thuê nhà thì bà Nguyễn Thị Thanh L1 và ông Võ Văn L2 không có tranh chấp mà tự hai bên thỏa thuận và không có yêu cầu giải quyết.

Đến hết tháng giêng năm 2019(âm lịch), bà Nguyễn Thị Thanh L1 yêu cầu ông Võ Văn L2 và bà Nguyễn Thị Kim T1 giao nhà đất thì vợ chồng ông L2 nói chị T3 vẫn chưa trả nhà nên ông L2 không bàn giao nhà cho bà L1 được.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị Thanh L1 đã kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Võ Văn L2 đứng tên giấy tờ hợp pháp, đồng thời con trai của bà L1 sinh sống gần đó nên biết được căn nhà ông L2 đã chuyển nhượng của bà T4 hoàn tất nên bà L1 đồng ý chuyển nhượng. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà L1 có đến xem nhà thì có gặp được bà Trần Thị T4 nên bà T4 biết được việc bà L1 đến xem nhà để chuyển nhượng từ ông Võ Văn L2 nhưng bà Trần Thị T4 không ngăn cản, không có tranh chấp.

Nay bà Nguyễn Thị Thanh L1 yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh giải quyết như sau:

- Buộc ông Võ Văn L2 và bà Nguyễn Thị Kim T1 (vợ ông L2) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2018 và bàn giao các tài sản gắn liền với thửa đất số 61, diện tích 60m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 57, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại Khóm Z, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị Thanh L1.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T4 thì bà L1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bà Nguyễn Thị Thanh L1 được sở hữu đất và nhà hợp pháp.

- Đối với tiền thuê nhà của chị Trần Hoài T3 thì ông L2 đã chuyển cho bà L1 hàng tháng 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) từ khi chuyển nhượng cho đến nay nên bà L1 và ông L2 không có tranh chấp mà tự hai bên thỏa thuận và không có yêu cầu giải quyết.

*Bị đơn ông Võ Văn L2 và bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày:*

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn có ý kiến như sau: Bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2018 và bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) cho nguyên đơn.

- Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Trần Hoài T3 bị đơn có yêu cầu như sau:

+ Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Võ Văn L2 và chị Trần Hoài T3.

+ Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Trần Hoài T3, bà Trần Thị T4 trả số tiền thuê nhà 2.000.000 đồng/tháng kể từ ngày 04/02/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T4 thì bị đơn có ý kiến như sau: Không đồng ý yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T4 với ông Võ Văn L2.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T4 và ông Võ Văn L2 đã được thực hiện công chứng tại phòng Công chứng số 2 đúng theo quy định của pháp luật.

+ Ông L2 chuyển nhượng đất của bà Trần Thị T4 với giá là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng số 2 ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) để giảm tiền thuế.

+ Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) thì ông Võ Văn L2 có ý kiến như sau: Do bà Trần Thị T4 bị dấn nợ xấu nên không đi vay tại các hệ thống Ngân hàng được nên bà Trần Thị T4 và ông Trần Thành C nhờ ông Võ Văn L2 đứng ra bảo lãnh vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần công thương với số tiền là 400.000.000 đồng. Do thời điểm đó, con trai của bà T4 tên Trần Hoài T5 đang là tài xế làm việc cho ông Võ Văn L2, nên khi bà T4 và ông Trần Thành C nhờ giúp thì ông L2 đồng ý. Ngân hàng đã cho vay 400.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị T4 đứng tên. Do ông L2 là người kinh doanh bên lĩnh vực xe dịch vụ xe khách, xe tải và mua bán tạp hóa nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T4 thế chấp được thế chấp chung với gói vay kinh doanh của ông Võ Văn L2. Sau khi ngân hàng giải ngân 400.000.000 đồng thì bà T4 và chị T3 đã nhận toàn bộ số tiền trên. Bà T4 và ông C đóng lãi 2.750.000 đồng/400.000.000 đồng/1 tháng. Hai tháng đầu thì bà T4 đóng lãi đầy đủ, sau đó thưa dần nên ông L2 phải ứng tiền đóng cho bà T4 để đảm bảo gói vay không bị nợ xấu. Khoảng sau 13 tháng sau thì bà T4 với ông C có đến nhà ông L2 đề nghị

ông L2 kiểm người bán căn nhà. Ông L2 có nhờ người bán nhưng không có người mua nên ông L2 đồng ý mua lại của bà T4 với giá 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*). Trong số tiền này, ông L2 ứng trả nợ ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra với số tiền là 400.000.000 đồng; Tiền lãi đóng ngân hàng và đáo hạn ngân hàng (02 lần) thay cho bà Trần Thị T4 với tổng số tiền là 33.000.000 đồng (*Ba mươi ba triệu đồng*); Còn lại số tiền 67.000.000 đồng (*Sáu mươi bảy triệu đồng*) giao tiền mặt cho bà Trần Thị T4 (Không có làm biên nhận).

Khi chuyển nhượng đất với bà Trần Thị T4 thì ông Trần Thành C có biết và đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ra phòng công chứng số 2 thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía Phòng công chứng số 2 không có yêu cầu ông Trần Thành C ra ký tên và đó là lý do tại sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chữ ký của ông C. Lúc chuyển nhượng đất thì ông C vẫn sống chung nhà với bà T4, ông C không có tranh chấp. Khi chuyển nhượng đất xong có thực hiện thủ tục đo đạc, khi đo đạc ông C có ở nhà và không có tranh chấp. Sau khi chuyển nhượng thì ông L2 cho bà T4 thuê lại căn nhà theo hợp đồng thuê nhà ngày 03/11/2017, thời hạn cho thuê là 12 tháng với giá 2.000.000 đồng/tháng (*Hai triệu đồng*), do người thuê là bà Trần Thị T4 và anh Trần Hoài T5 ký. Hợp đồng cho thuê nhà ký ngày 04/11/2018 do chị Trần Hoài T3 ký thuê lại căn nhà với thời hạn thuê là 03 tháng, giá 2.000.000đồng (*Hai triệu đồng*)/1tháng. Chị T3 đã đóng đủ 03 tháng thuê nhà với số tiền 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*). Hết thời hạn thuê nhà thì anh Trần Hoài T5 thuê xe chở đồ đạc trong nhà đi hết và có ông C phụ chuyển đồ đạc trong nhà để bàn giao nhà cho ông Võ Văn L2.

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

- Bà Trần Thị T4 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T4 với ông Võ Văn L2 thì bà T4 xác định không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn L2 mà chỉ có nhờ ông Võ Văn L2 vay Ngân hàng. Năm 2014 bà T4 vay tiền của bà Nguyễn Thị Kim Nhung với số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi vay có ra phòng công chứng để làm hợp đồng vay tiền với bà Nhung. Sau 01 năm, bà Nhung chỉ bà T4 đến nhà ông Võ Văn L2 vay tiền, bà T4 có đến nhà ông L2 hỏi vay tiền nhưng ông L2 không có trả lời. Đến năm 2015, bà Nhung kêu bà T4 đến phòng công chứng số 2 để làm giấy vay tiền, số tiền vay là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Khi ký hợp đồng vay tiền của bà Nhung thì bà T4 không giữ giấy tờ gì hết và không có nhận tiền. Đồng thời bà T4 không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc bà Nhung cho vay 200.000.000 đồng là tiền vốn 100.000.000 đồng gộp với tiền lãi

100.000.000 đồng. Thời điểm này thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do bà Nhung giữ.

Đến cuối năm 2015, ông Võ Văn L2 đề nghị vợ chồng bà Trần Thị T4 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng T3 mại cổ phần công T3 với số tiền vay là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*). Ba tháng đầu bà T4 đóng lãi với số tiền 4.250.000 đồng, đến tháng thứ 3 thì ông L2 kêu bà T4 lo tiền đáo hạn ngân hàng, do ông L2 vay kinh doanh chỉ được 03 tháng là đáo hạn Ngân hàng. Sau đó ông L2 vay lại với số tiền 400.000.000 đồng và ông L2 bỏ tiền cá nhân thêm 100.000.000 đồng và yêu cầu bà T4 đóng lãi 3.400.000đồng/400.000.000đồng và đóng lãi 3.500.000 đồng/100.000.000 đồng. Tổng số tiền lãi đóng hàng tháng cho ông Võ Văn L2 là 6.900.000 đồng, bà T4 đóng liên tục từ tháng 11/2015 đến khi xảy ra tranh chấp được Tòa án thụ lý giải quyết. Khi đóng lãi cho ông L2 thì bà T4 chỉ đưa tiền không có ký nhận nên không có tài liệu chứng cứ để cung cấp cho Tòa án.

Đến khoảng tháng 9/2017, ông Võ Văn L2 kêu bà T4 đến phòng Công chứng số 2 ký Hợp đồng đáo hạn Ngân hàng chứ không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T4 xác định đến phòng Công chứng số 2 ký giấy tờ không được nghe ai đọc lại nội dung của Văn bản mà T4 đã ký.

Sau khi chuyển nhượng đất thì ông L2 kêu bà T4 làm giấy thuê nhà ngày 03/11/2017 để ông L2 đi vay Ngân hàng đóng tiền lãi mỗi tháng chỉ 2.000.000 đồng nên bà T4 đồng ý ký. Bà T4 xác định chữ ký trên giấy thuê nhà là của bà T4 và chữ ký của con trai tên Trần Hoài T5, Trần Hoài T5 trình độ học vấn lớp 5/12. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Võ Văn L2 thì ông C và bà T4 vẫn sống chung với nhau tại căn nhà đang tranh chấp. Do bà T4 giấu ông C việc vay tiền, hàng ngày bà T4 buôn bán hoa tại chợ Bình Minh. Vốn buôn bán ông C biết, tiền lời buôn bán được sử dụng vào việc chi tiêu cho cả gia đình trong đó có cả ông C.

Việc chị Trần Hoài T3 ký lại hợp đồng thuê lại nhà là do ông Võ Văn L2 nói với chị T3 là bà Trần Thị T4 đã bán nhà cho ông Võ Văn L2, nghe vậy chị T3 mới ký hợp đồng thuê lại căn nhà 3 tháng cho cha mẹ ở. Nay bà Trần Thị T4 yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 giữa bà Trần Thị T4 với ông Võ Văn L2.

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thanh L1 và vợ chồng ông Võ Văn L2 với bà Nguyễn Thị Kiều T1.

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa số 61, TĐĐ 57, diện tích 60m<sup>2</sup>; Tọa lạc tại Khóm Z, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho vợ chồng bà Trần Thị T4.

- Ông Trần Thành C Trình bày: Việc vay mượn tiền của bà Trần Thị T4 thì ông C không biết, chỉ có 01 lần ông C có ký hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng để nhờ ông Võ Văn L2 vay tiền. Ông Trần Thành C và bà T4 vẫn chung sống với nhau tại căn nhà đang tranh chấp, hàng ngày vợ chồng bán hoa tại chợ Bình Minh và thu nhập sử dụng vào việc sinh hoạt, chi tiêu cho cả gia đình. Các hợp đồng thuê nhà giữa bà Trần Thị T4, Trần Hoài T5 với ông Võ Văn L2; Hợp đồng giữa chị Trần Hoài T3 với ông Võ Văn L2 thì ông C hoàn toàn không biết. Đến khi có tranh chấp tại Tòa án thị xã Bình Minh thì ông C mới biết việc ông Võ Văn L2 chuyển nhượng lại căn nhà. Việc chị T3 có ý kiến đồng ý giao lại căn nhà đang tranh chấp cho ông L2 thì ông C không đồng ý, do chị T3 đã có gia đình riêng và không còn sống chung nhà với vợ chồng ông C.

Ngày 04/10/2021 ông C có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được xác lập vào ngày 21/9/2017 giữa bà T4 và ông L2 do giao dịch này không phù hợp theo quy định của pháp luật.

+ Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2018 giữa bà L1 và vợ chồng ông L2 với bà T1.

+ Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C đối với thửa đất số 61, TĐĐ 57, diện tích 60m<sup>2</sup>; Tọa lạc tại Khóm Z, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Tại bản khai và biên bản ghi lời khai của chị Trần Hoài T3 đề ngày 25/9/2020, chị T3 trình bày:

Chị T3 xác định có ký hợp đồng thuê nhà ngày 04/11/2018 và đã trả đủ tiền cho ông Võ Văn L2 03 tháng với số tiền 6.000.000 đồng và đồng ý trả nhà cho ông Võ Văn L2.

Đối với yêu cầu của Võ Văn L2 buộc chị T3 tiếp tục trả tiền nhà đến khi Tòa án xét xử thì chị T3 không đồng ý. Đồng thời chị T3 xin vắng mặt tại các phiên họp và phiên tòa xét xử đồng thời cam kết sẽ không có bất cứ khiếu nại gì về sau.

Chị T3 xác định có ký hợp đồng thuê ngày 04/11/2018 là chị T3 ký tên và đã trả đủ cho ông Võ Văn L2 03 tháng tiền thuê nhà với số tiền 6.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của chị T3 tiếp tục trả tiền nhà đến khi Tòa án xét xử thì chị T3

không đồng ý. Đồng thời chị T3 xin vắng mặt tại các phiên họp và phiên tòa xét xử đồng thời cam kết sẽ không có bất cứ khiếu nại gì về sau.

- *Tại bản tự khai đề ngày 21/9/2020 của anh Trần Hoài T5 và chị Nguyễn Thị Mộng L3 cùng trình bày:* Hiện tại anh T5 và chị L3 đang sinh sống tại căn nhà đang tranh chấp thuộc thửa đất số 61, TĐĐ 57, diện tích 60m<sup>2</sup>. Tọa lạc tại Khóm Z, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Anh T5 và chị L3 không nghe nói việc bà T4 bán nhà cho ông Võ Văn L2 nên xin Tòa án giải quyết cho bà T4 giữ lại căn nhà để ở, còn việc bà Trần Thị T4 có thiếu nợ ông Võ Văn L2 thì bà T4 lo tiền trả nợ. Đồng thời anh T5 và chị L3 xin vắng mặt tại các phiên họp và phiên tòa xét xử sơ thẩm.

- *Ông Huỳnh Thế H1 trình bày:* Ông H1 thống nhất với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh L1, ngoài ra không ý kiến trình bày thêm.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS-ST ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh đã xử:*

Căn cứ các điều 26, 35, 39; khoản 1 Điều 147; Điều 165, 201 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 223, 472, 481 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 122 và điểm a, khoản 1 Điều 131 Luật nhà ở.

Căn cứ các Điều 26, điểm c, khoản 1, Điều 99, Điều 166 Luật đất đai 2013;

Căn cứ án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA, ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân Tối Cao.

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 27 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;

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh L1.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/09/2017 giữa bà Trần Thị T4 với ông Võ Văn L2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2018 giữa ông Võ Văn L2, bà Nguyễn Thị Kim T1 với Nguyễn Thị Thanh L1 có giá trị pháp lý.

- Buộc ông Võ Văn L2 và bà Nguyễn Thị Kim T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2018 và bàn giao nhà và đất tại thửa đất số 61, diện tích 60m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 57, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại



Khóm Z, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 986927; Sổ vào sổ cấp GCN: CS19906, ngày 04/12/2018).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn L2.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Võ Văn L2 với chị Trần Hoài T3 ngày 04/11/2018.

- Buộc bà Trần Thị T4, ông Trần Thành C, anh Trần Hoài T5 và chị Nguyễn Thị Mộng L3 có nghĩa vụ di dời đồ đạc trả nhà và đất tại thửa đất số 61, diện tích 60m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 57, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại Khóm Z, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho ông Võ Văn L2 và bà Nguyễn Thị Kim T1 để ông Võ Văn L2 và bà Nguyễn Thị Kim T1 bàn giao nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Thanh L1.

- Buộc bà Trần Thị T4, ông Trần Thành C và chị Trần Hoài T3 trả tiền thuê nhà cho ông Võ Văn L2 và bà Nguyễn Thị Kim T1 với tổng số tiền là 66.000.000 đồng (*Sáu mươi sáu triệu đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T4.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, khảo sát, thẩm định tại chỗ, về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*Ngày 25/11/2021 bà Trần Thị T4 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết các vấn đề sau:*

Bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, bác yêu cầu độc lập của bị đơn buộc bà T4 phải trả tiền thuê nhà cho bị đơn với số tiền 66.000.000đ.

Bác yêu cầu độc lập của bị đơn buộc bà T4 và gia đình bà T4 phải di dời đồ đạc trả nhà và đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 57, diện tích 60m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại Khóm Z, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho ông Võ Văn L2 và bà Nguyễn Thị Kim T1 để ông L2 và bà T1 giao nhà và đất cho bà L1.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 21/9/2017 giữa bà T4 với ông L2 do giao dịch này không phù hợp theo quy định của pháp luật.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2018 giữa bà L1 với ông L2, bà T1.

Công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T4 theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 57, diện tích 60m<sup>2</sup> loại đất ở đô thị, tọa lạc tại Khóm Z, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*

- Ông Nguyễn Mạnh K đại diện cho bà Trần Thị T4 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bà Nguyễn Thị Thanh L1 không đồng ý theo đơn kháng cáo của bà Trần Thị T4. Bà Nguyễn Thị Thanh L1 yêu cầu nhận nhà, đất đúng như hợp đồng chuyển nhượng với ông L2 và bà T1.

- Bà Dương Thùy T2 đại diện cho ông Võ Văn L2 và bà Nguyễn Thị Kim T1 không đồng ý theo đơn kháng cáo của bà Trần Thị T4.

- Ông Nguyễn Mạnh K đại diện cho ông Trần Thành C thống nhất theo ý kiến của bà Trần Thị T4.

- Ông Huỳnh Thế H1 thống nhất theo ý kiến của bà Nguyễn Thị Thanh L1.

- Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị T4 và ông Trần Thành C phát biểu ý kiến: Qua phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự cho thấy lời trình bày của bà Trần Thị T4 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T4. Bà Trần Thị T4 đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Kim Nhung số tiền 150.000.000đ.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Xét thấy án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng; thu thập, xem xét, đánh giá tài liệu, chứng cứ không đầy đủ, toàn diện dẫn đến giải quyết vụ án không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm

Bà T4 không phải nộp án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án ngày 15/11/2021. Ngày 25/11/2021 bà Trần Thị T4 kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo của bà T4 còn trong hạn luật định. Bà T4 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ

đúng quy định, nên kháng cáo hợp lệ. Tòa án thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Trần Thị T4 Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Thừa đất số 1070 (thửa mới 61) cùng với căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất vào năm 2015 ông Trần Thành C và bà Trần Thị T4 đã thế chấp tại Ngân hàng thương mại công thương Việt Nam chi nhánh Vĩnh Long để bảo đảm cho ông Võ Văn L2 vay vốn Ngân hàng dùng cho bà Trần Thị T4 và ông Trần Thành C số tiền 500.000.000đ. Tại hợp đồng thế chấp tài sản ông Trần Thành C và bà Trần Thị T4 cùng ký tên thế chấp. Điều này cho thấy thửa đất số 61, diện tích 60m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị cùng với căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất là tài sản chung của ông C và bà T4 trong thời kỳ hôn nhân. Việc nhờ ông L2 vay tiền dùng tại Ngân hàng ông C và bà T4 đều thừa nhận.

Sau khi được Ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp, ngày 21/9/2017 bà Trần Thị T4 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 61, diện tích 60m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị cho ông Võ Văn L2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 đã được phòng công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long chứng thực. Sau đó ông Võ Văn L2 đã tiến hành kê khai, đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 giữa bà Trần Thị T4 với ông Võ Văn L2, ông Trần Thành C không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Khi xảy ra tranh chấp ông C trình bày hoàn toàn không biết việc bà T4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L2. Mặc khác trên thửa đất số 61 còn có căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất, chưa có chứng cứ thể hiện các đương sự đã thỏa thuận mua bán căn nhà gắn liền trên đất. Án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T4 và ông L2, buộc bà T4 và ông C giao nhà đất cho ông L2 là chưa bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự.

[2.2] Đối với số tiền 500.000.000đ mà bà T4 và ông C nhờ ông L2 vay tại Ngân hàng thì bà T4 trình bày khi vay được tiền thì ông L2 không có giao tiền cho bà và ông C mà giao cho bà Nhung nhận. Ông L2 thì trình bày khi vay được tiền thì ông giao tiền cho bà T4 tại Ngân hàng

Ông L2 còn trình bày trong số 500.000.000đ ông đã xuất 400.000.000đ trả cho Ngân hàng và đóng 33.000.000đ lãi. Còn lại 67.000.000đ giao cho bà T4, giao không có làm biên nhận. Bà T4 không thừa nhận có nhận của ông L2 số tiền 67.000.000đ. Ngoài ra ông L2 có lời khai: bà T4 nhờ vay tiền để trả tiền cho bà Nhung (BL 257).

Như vậy, qua lời khai của ông L2 và bà T4 cho thấy bà T4 cho rằng không có nhận 500.000.000đ mà cân trừ nợ với bà Nhung, chỉ nhận phần còn lại 88.000.000đ (BL 254) từ bà Nhung, lời khai này của bà T4 phù hợp với lời trình bày của ông L2 (BL 257) bà T4 nhờ ông L2 vay tiền để trả tiền cho bà Nhung. Do đó, cần xác định có hay không việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T4 với ông L2 hay thực chất bà T4 chỉ nhờ ông L2 vay tiền dùm tại Ngân hàng. Từ đó làm cơ sở xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông L2 đối với số tiền thuê nhà.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành đo đạc phần đất tranh chấp nhưng bà Trần Thị T4 ngăn cản không cho đo đạc. Tại cấp phúc thẩm bà Trần Thị T4 yêu cầu đo đạc và định giá tài sản tranh chấp. Tại trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/6/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long thể hiện diện tích phần đất tranh chấp là 61,2m<sup>2</sup>, trong 61,2m<sup>2</sup> có 48,5m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 61 do bà Nguyễn Thị Thanh L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 12,7m<sup>2</sup> thuộc hẻm công cộng. Hiện trạng 12,7m<sup>2</sup> là bức tường nhà cấp 4 của bà T4 và ông C. Theo ý kiến của UBND phường C hẻm là lối thoát hiểm của người dân nên yêu cầu bà T4 tháo dỡ bức tường trả đất. Do đó, cần hỏi ý kiến Ủy ban nhân dân thị xã B vì sao diện tích đất cấp cho bà T4 60m<sup>2</sup>, bà T4 sử dụng đúng 60m<sup>2</sup> nhưng hiện nay đo đạc có 12,7m<sup>2</sup> đất công cộng. Cần thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T4 để xác định vị trí thửa đất, đồng thời hỏi ý kiến Ủy ban nhân dân thị xã Bình Minh về việc tồn tại tài sản của bà T4 trên diện tích 12,7m<sup>2</sup>.

[2.4] Từ nhận định, phân tích trên cho thấy án sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Tại cấp phúc thẩm phát sinh tình tiết mới là Kết quả đo đạc tại thể hiện: diện tích đất tranh chấp có 12,5 m<sup>2</sup> thuộc hẻm công cộng. Do đó, cần hỏi ý kiến Ủy ban nhân dân thị xã B vì sao diện tích cấp cho bà T4 60m<sup>2</sup>, bà T4 sử dụng đúng 60m<sup>2</sup> nhưng hiện nay đo đạc có 12,7m<sup>2</sup> đất công cộng. Cần thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T4 để xác định vị trí thửa đất, đồng thời hỏi ý kiến UBND thị xã B về việc tồn tại tài sản của bà T4 trên diện tích 12,7m<sup>2</sup> mới giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích pháp của đương sự.

Những thiếu sót nêu trên tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục bổ sung được. Do đó cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Xét đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ.

Xét đề nghị của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Thành C và bà Trần Thị T4 là chưa đủ căn cứ.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bà Trần Thị T4 không phải nộp án phí phúc thẩm.

Về chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm: Chi phí đo đạc, định giá tại cấp phúc thẩm là 5.684.000đ. Bà Trần Thị T4 đã nộp tạm ứng 7.000.000đ. Số tiền này trừ vào tiền chi phí đo đạc, định giá còn lại 1.316.000đ hoàn trả bà Trần Thị T4 và đã hoàn trả xong. Số tiền chi phí đo đạc, định giá tại cấp phúc thẩm 5.684.000đ sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

**1.** Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS-ST ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh đã xử giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L1 với bị đơn ông Võ Văn L2, bà Nguyễn Thị Kim T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**2.** Giao hồ sơ vụ kiện về cho Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

**3.** Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả bà Trần Thị T4 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0012353 ngày 30/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh.

**4.** Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Số tiền chi phí đo đạc, định giá tại cấp phúc thẩm 5.684.000đ và án phí sơ thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại sơ thẩm.

**5.** Bản án phúc thẩm có hiệu L2 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

#### **Nơi nhận:**

- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND thị xã Bình Minh;
- Chi cục THADS thị xã Bình Minh;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Phòng TCCB TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu tổ HCTP; hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**ĐẶNG VĂN LỘC**