

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 133/2021/DS-PT

Ngày 19/4/2021

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản,  
Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất,  
Hợp đồng vay tài sản

**N DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Thông

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Văn Phương

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Tiến Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**  
Ông Lê Thành Biên - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 14 và 19 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 462/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020, về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo và bị kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Minh D, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp 2, xã Mỹ T, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Ông Phạm Hoàng Đ, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 132/15 đường Võ Trường T1, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

**- Bị đơn:**

1. Bà Lê Thị Ngọc T2, sinh năm 1973.

2. Chị Đặng Thanh T3, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Số 91, đường Phạm Hữu L, Phường 4, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T3: Bà Lê Thị Ngọc T2

Địa chỉ: Số 91, đường Phạm Hữu L, Phường 4, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Vũ Tuấn A – Công ty luật hợp danh Sao Mai, Đoàn luật sư TPHCM.

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

1. Ông Đặng Thanh N, sinh năm: 1969 (Đã chết).

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N:* Bà Lê Thị Ngọc T2, sinh năm 1973 và chị Đặng Thanh T3, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Số 91, đường Phạm Hữu L, Phường 4, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2. Anh Mã Thành T4, sinh năm: 1985

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 4, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ông Phạm Minh T5, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Số 488, đường Hòa Hảo, Phường 5, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

4. Anh Huỳnh Quốc N1, sinh năm: 1981.

5. Chị Trần Thị Mỹ L, sinh năm: 1981;

Cùng địa chỉ: Tổ 19, ấp Bình L, xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ông Đỗ Hữu N2, sinh năm: 1960.

7. Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm: 1960.

Cùng địa chỉ: Số 27, đường Cách Mạng Tháng T6, Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Phạm Thanh L1 sinh năm 1972. Địa chỉ: Số 100/43, đường Cô Bắc, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

8. Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Phan Thành M; Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Số 03, đường 30/4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

9. Bà Bùi Thị P, sinh năm 1973.

10. Chị Nguyễn Thị Thùy T7, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Số 91, đường Phạm Hữu L, Phường 4, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

11. Ông Nguyễn Thành K, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: Tổ 3, Ấp 2, xã Mỹ T, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

12. Văn phòng công chứng Đồng Tháp;

Địa chỉ: Số 24, đường Nguyễn T8, khóm Mỹ Thuận, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Việt T9, sinh năm: 1968, chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng Đồng Tháp.

13. Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số 169, đường Hùng V, Phường 2, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Mai Trúc L; Chức vụ: Trưởng phòng.

14. Ông Đặng Thanh B, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: Số 24, ấp Bình N3, xã Nhị M, huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp.

15. Bà Đặng Kim H1, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: Số 324, đường Phạm Nhơn Thuận, khóm Mỹ Long, Phường 3, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị Ngọc T2, chị Đặng Thanh T3.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh.

*(Ông Đ, bà T2, bà H1, luật sư Tuấn A có mặt tại phiên tòa; Các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Nguyên đơn anh Nguyễn Minh D có người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Hoàng Đ trình bày: Do chỗ quen biết nên ngày 28/4/2016, bà Lê Thị Ngọc T2 và con gái là Đặng Thanh T3 có vay của anh Nguyễn Minh D số tiền 850.000.000 đồng, mục đích vay để kinh doanh, lãi suất thỏa thuận 1%/tháng, bà T2 và chị T3 thỏa thuận 12 tháng sẽ trả vốn và lãi cho anh D. Việc vay tiền có làm hợp đồng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 28/4/2016. Đến hạn là ngày 28/4/2017, bà T2 và chị T3 không trả tiền cho anh D như đã hứa, cố tình tránh né.

Ngày 28/4/2016, anh D có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Tuyết H và ông Đỗ Hữu N2 diện tích đất và nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 561997, đất có diện tích 395,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa 339, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc Phường 4, TP. Cao Lãnh. Sau đó anh D đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D. Khi bà Nguyễn Thị Tuyết H và ông Đỗ Hữu N2 bán đất và nhà cho anh D thì chủ cũ của căn nhà là bà Lê Thị Ngọc T2 vẫn còn đang ở và sinh sống trong căn nhà trên. Bà Ngọc T2 có xin anh D cho bà ở nhờ đến ngày 28/7/2016 bà Ngọc T2 sẽ tự dọn đồ đi nơi khác giao nhà và đất lại cho anh D quản lý sử dụng. Đến hạn bà Ngọc T2 vẫn không dọn đi, anh D có yêu cầu chị T2 dọn đồ đi trả lại nhà và đất cho anh D nhưng bà Ngọc T2 không chịu dọn đi.

Nay anh D yêu cầu:

+ Bà T2 và chị T3 liên đới phải trả số tiền vốn là 850.000.000 đồng và tiền lãi 1%/tháng, tính từ 28/4/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/9/2020).

+ Bà T2, chị T3, ông T4 phải dọn đồ đi nơi khác trả lại nhà và đất cho anh D có diện tích 395,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 339, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại Phường 4, TP Cao Lãnh, Đồng Tháp do anh D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 22/5/2014 đối với ông Mã Thành T4.

- Bị đơn bà Lê Thị Ngọc T2 trình bày: Bà T2 cùng chồng là ông Đặng Thanh N là chủ sở hữu tài sản ở (chưa được cấp giấy công nhận quyền sở hữu) và quyền sử dụng đất số BC 444506 do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp ngày 28/6/2010, diện tích 395,4m<sup>2</sup>, thửa 339, tờ bản đồ 24, mục đích sử dụng T + Lnk. Nhà + đất tọa lạc tại phường 4, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

Năm 2013, vợ chồng bà T2 thế chấp quyền sử dụng đất vay khoản tiền 400.000.000đ tại Ngân hàng quân đội chi nhánh Đồng Tháp để xây dựng nhà

cùng thời điểm này Đặng Thanh N bị bệnh phải điều trị nên bà T2 đóng lãi trễ hạn nên Ngân hàng đưa bà T2 vào diện khách hàng có nợ xấu không cho nâng khoản vay tín dụng lên được. Qua giới thiệu, T2 được gặp anh Trần H2; anh H2 hứa giúp vay tiền với điều kiện “phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả để anh H2 đứng tên, sau đó anh H2 vay tiền tại Ngân hàng giúp cho”, anh H2 cho vay 900.000.000đ, trả tiền nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cùng anh H2 làm hợp đồng chuyển nhượng giả nhưng lúc này anh H2 cũng thuộc diện khách hàng có nợ xấu, vợ chồng bà T2 hủy bỏ hợp đồng tại Phòng công chứng số 2. Để có tiền trả lại cho anh H2, T2 vay của anh Phạm Minh T5, sinh năm 1969 (hộ khẩu thường trú số 174/46, đường Nguyễn Thiện Thuật, phường 3, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh) số tiền 1.300.000.000đ; anh T5 buộc phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả sang cho anh T5 đứng tên; anh T5 trực tiếp liên lạc với Phòng công chứng để họ đến nhà lập hợp đồng, lúc này Đặng Thanh N mê man không biết gì do di chứng tai biến mạch máu não, người của Phòng công chứng cầm tay Đặng Thanh N lăn vào hợp đồng. (Ông N chết ngày 12/4/2016).

Lê Thị Ngọc T2 đã trả tiền cho anh T5 xong; do cần tiền nên vay của anh Huỳnh Quốc N1, sinh năm 1981 (hộ khẩu thường trú ấp Bình L, xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp) số tiền 100.000.000đ, T2 yêu cầu anh T5 sang tên cho anh N1, giá chuyển nhượng 100.000.000đ vào ngày 01/02/2016.

Sau khi anh T5 sang tên quyền sử dụng phần đất của vợ cH N, bà T2 sang anh N1 theo yêu cầu của bà T2 thì bà T2 vẫn nghĩ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh N1 đứng tên.

Ngày 28/4/2016 anh D cho bà T2 biết đất của vợ cH T2, N đã bị anh N1 sang tên cho chị H, chị H sang tên qua cho anh D với giá 1.450.000.000đ nhưng hợp đồng công chứng ghi 450.000.000đ. Bà T2 có nói với anh D rằng: “việc sang tên này tôi không đồng ý”.

Để buộc bà T2 phải có nghĩa vụ trả nợ vay liên quan đến việc mua bán đất giả tạo nên anh D có yêu bà T2 đến Phòng công chứng số 1 lập hợp đồng vay nhưng thật chất không có đưa tiền, anh D nói: “số nợ 850.000.000đ của chị chị phải trả cho tôi 1.000.000.000đ, tôi lấy giấy tờ đất đi vay ngân hàng khi nào chị có tiền trả ngân hàng xong tôi sang tên trả lại”.

Bà Lê Thị Ngọc T2, chị Đặng Thanh T3 không đồng ý trả cho anh Nguyễn Minh D số tiền vốn là 850.000.000 đồng và tiền lãi 1%/tháng; Không đồng ý giao nhà và đất cho ông D có diện tích 395,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 339, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại Phường 4, TP Cao Lãnh, Đồng Tháp; Yêu cầu hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trường hợp Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà H và ông D thì bà T2 chỉ đồng ý trả cho ông D tổng cộng 2.300.000.000 đồng (bao gồm tiền vay 850.000.000 đồng và phần tiền chuyển nhượng giữa bà H với ông D là 1.450.000.000 đồng), không đồng ý bồi thường gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H và ông Đỗ Hữu N2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Thanh L1 trình bày:

Bà H và ông Nghĩa có chuyển nhượng cho anh D nhà và đất như phía anh D trình bày. Việc hai bên thực hiện hợp đồng đúng theo quy định pháp luật, anh D cũng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng giữa hai bên đã thực hiện xong: Anh D đã trả tiền và nhận đất; Khi chuyển nhượng nhà đất bà T2 cũng biết thông qua giấy thỏa thuận giữa bà H và bà T2, cũng như giữa bà T2 và anh D. Nay phía bà H không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành K trình bày:* Thống nhất với trình bày của nguyên đơn, không có yêu cầu nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mã Thành T4 trình bày:* Anh thuê đất của bà T2 theo hợp đồng 22/5/2014; Thời hạn thuê từ ngày 25/8/2014 đến 25/8/2019, tuy hết hạn hợp đồng nhưng anh vẫn còn thuê đất. Đối với việc tranh đất giữa anh D và chị T2 thì anh không có ý kiến. Nếu đất do anh được sử dụng thì anh sẽ thỏa thuận thuê với người đó nếu không được thì anh sẽ di dời tài sản để trả đất.

- *Đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Kim H1 trình bày:* Đối với việc tranh đất giữa anh D và chị T2 thì bà không có ý kiến; Phần mộ của cha, mẹ bà trên đất thì yêu cầu giữ nguyên.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã xử:

+ Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Minh D;

Buộc bà Lê Thị Ngọc T2, chị Đặng Thanh T3 và anh Mã Thành T4 có nghĩa vụ di dời tài sản giao trả cho anh Nguyễn Minh D đất và nhà trên diện tích 401,4m<sup>2</sup> trong phạm vi từ các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 đến mốc 1, thuộc thửa số 339, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại số 91, đường Phạm Hữu L, Phường 4, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Kèm theo Bản đồ đo đạc ngày 20/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 28/01/2018.

Buộc bà Lê Thị Ngọc T2 và chị Đặng Thanh T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Minh D số tiền vốn là 850.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày xét xử sơ thẩm (30/9/2020) là 553.066.000 đồng; Tổng cộng là 1.403.066.000 (Một tỷ bốn trăm lẻ ba triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Anh Nguyễn Minh D không chịu án phí và được nhận số tiền 32.057.750đ đã nộp tạm ứng theo các biên lai số 04247 ngày 29/8/2016 và

0000087 ngày 29/11/2017, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

Bà Lê Thị Ngọc T2 và chị Đặng Thanh T3 phải nộp tổng cộng là 54.391.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.200.000đ đã nộp tạm ứng theo biên lai số 08644 ngày 29/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp và phải nộp tiếp số tiền là 53.191.000đ.

- Về chi phí tố tụng là chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 2.603.000đ, do anh D nộp tạm ứng và chi xong.

Bà Lê Thị Ngọc T2 và chị Đặng Thanh T3 phải nộp số tiền 2.603.000đ và anh D được nhận lại số tiền này.

- Ngày 05/10/2020 bà T2 và chị T3 Kng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

- Ngày 15/10/2020 Viện kiểm sát N dân thành phố Cao Lãnh kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

- Tại phiên tòa bà T2 phát biểu: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa ông Đ phát biểu: Không đồng ý với kháng cáo của bà T2, chị T3. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư Vũ Tuấn A phát biểu:

+ Các hợp đồng thực chất đều là hợp đồng vay tài sản. Do vào thời điểm đó bà T2 gặp khó khăn về kinh tế, ông N bị bệnh nặng rất cần tiền nên bà T2 có vay tiền, tuy nhiên trong tình thế bức bách đó bên cho vay đã buộc phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng không có việc đến thực tế xem đất và không có bàn giao đất.

+ Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là chuyển nhượng lòng vòng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải chuyển nhượng thực tế.

+ Về hợp đồng vay 850 triệu đồng thì bà T2 thống nhất có vay theo hợp đồng ngày 28/4/2016.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T2, chị T3 và chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện

kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà T2, chị T3 và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, hủy bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T4, ông K vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp đòi lại tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản là đúng pháp luật.

Ông N chết ngày 12/4/2016 có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà T2 và chị T3.

[2] Xét kháng cáo của bà T2, chị T3 và kháng nghị của Viện kiểm sát về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về nguồn gốc đất: Các đương sự đều thừa nhận đất và nhà, tài sản trên đất là của bà Lê Thị Ngọc T2 và chồng là ông Đặng Thanh N là chủ sở hữu tài sản ở (chưa được cấp giấy công nhận quyền sở hữu) và quyền sử dụng đất số BC 444506 do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp ngày 28/6/2010, diện tích 395,4m<sup>2</sup>, thửa 339, tờ bản đồ 24, mục đích sử dụng T + Lnk. Nhà + đất tọa lạc tại phường 4, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

- Về quá trình sử dụng đất:

Vào năm 2013, bà T2 và ông N đã chuyển nhượng cho ông T5 và ông T5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông T5 chuyển nhượng lại cho anh N1 và anh N1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà H. Ngày 28/4/2016 bà H và chồng là ông Nghĩa chuyển nhượng lại cho anh D có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hiện nay bà T2 và chị T3 đang ở căn nhà trên thửa đất số 339 và quản lý 06 phòng trọ cùng các tài sản khác trên đất, bà T2 có cho anh T4 thuê mở tiệm bán thuốc tây.

- Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất:

Từ năm 2013 đến ngày 28/4/2016, thửa đất 339 diện tích 395,4m<sup>2</sup> đã qua 04 lần chuyển nhượng, từ bà T2, ông N chuyển nhượng cho ông T5, ông T5 chuyển nhượng cho ông N1, ông N1 chuyển nhượng cho bà H, rồi bà Hồng, ông Nghĩa chuyển nhượng cho anh D. Các lần chuyển nhượng đều có làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định và có công chứng, làm thủ tục và nghĩa vụ nộp thuế.

Bà T2 thừa nhận có thỏa thuận với ông T5 chuyển nhượng cho ông N1 nhưng bà T2 cho rằng bà T2 không biết anh N1 chuyển nhượng đất và nhà cho bà H, ông Nghĩa. Tuy nhiên, theo tờ thỏa thuận ngày 12/4/2016 giữa bà T2 và

bà H thể hiện gia đình bà T2 biết việc chuyển nhượng này, đồng thời cam kết để lại tài sản trên đất cho bà H và sẽ di dời về chỗ ở khác trong khoảng thời gian 01 năm từ ngày ký thỏa thuận; Cam kết không tranh chấp. Ngoài ra bà H có thỏa thuận cho bà T2 thuê nhà lại với thời hạn 01 năm.

Mặt khác theo tờ thỏa thuận ngày 28/4/2016 giữa bà T2 và anh D thể hiện bà T2 có chuyển nhượng nhà và đất cho anh D. Đồng thời hai bên thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng nếu bà T2 có tiền thì được lấy lại tài sản còn không thì bà T2 di dời tài sản để giao nhà và đất cho anh D. Do căn nhà trên đất chưa được cấp quyền sở hữu nên hai bên không giao kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chủ yếu làm bằng văn bản thỏa thuận riêng. Theo đó bà T2 giao kết với bà H là 01 năm, còn khi giao kết với anh D rút lại chỉ còn 03 tháng, bà T2 thừa nhận có ký vào Tờ cam kết, Tờ thỏa thuận cùng ngày 12/4/2016 và Giấy thỏa thuận ngày 28/4/2016.

Nội dung Tờ cam kết giữa bà T2 và bà H ngày 12/4/2016 thể hiện như sau: *“...Việc chuyển nhượng lô đất diện tích 395,4m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C444506 tọa lạc tại địa chỉ Khóm 2, Phường 4, TP. Cao Lãnh, Đồng Tháp giữa cô Nguyễn Thị Tuyết H và ông Huỳnh Quốc N1 ngụ tại ấp 2, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tôi có biết (bà T2 đại diện gia đình có biết).*

*Bà T2 cam kết sẽ để lại tài sản trên đất cho bà H và sẽ di dời về chỗ khác sinh sống không tranh chấp bất cứ lý do gì trong thời hạn 01 năm kể từ ngày ký”.*

Tờ thỏa thuận ngày 12/4/2016 thể hiện: *“...Do điều kiện nhà ở có khó khăn. Bà H đồng ý cho bà T2 thuê lại căn nhà trên với giá 5.000.000đ/tháng. Thời gian thuê là 01 năm”.*

Nội dung Giấy thỏa thuận giữa bà T2 và anh D ngày 28/4/2016 thể hiện như sau: *“...Nếu trong thời gian thế chấp tôi không đóng tiền lãi đầy đủ (trong vòng 03 tháng không đóng lãi coi như tôi đã bán đứt luôn) tôi sẽ dọn nhà giao cho ông Nguyễn Minh D. Ông Nguyễn Minh D có quyền lấy tài sản thế chấp nêu trên (Bao gồm cả nhà và đất)”.*

Qua các văn bản trên thể hiện bà T2 biết việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông N1, bà H, ông D. Đồng thời bà T2 không thực hiện việc chuộc lại đất và nhà như đã cam kết, nên bà T2 phải chịu trách nhiệm.

Khi hết thời hạn thỏa thuận bà T2 không chuộc lại tài sản và bà T2 không giao trả nhà, đất nên phát sinh tranh chấp. Như vậy, cho thấy mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng đất theo mẫu giữa các bên không có nội dung chuyển nhượng nhà nhưng theo các thỏa thuận trên thì về ý chí các bên có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và các phòng cho thuê ở trọ. Ngoài ra, theo các biên bản lời khai bà H và tại phiên tòa ông L1 đại diện cho bà H đều khai là đã chuyển nhượng nhà và đất nói trên cho anh D, hai bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng. Bà T2 khi đó cũng biết việc chuyển nhượng này nên mới có thỏa thuận với anh D theo văn bản ngày 28/4/2016.

Nhận thấy, khi chuyển nhượng đất cho anh D thì bà H được cấp quyền sử dụng đất nên được quyền chuyển nhượng theo quy định pháp luật và bà T2 là người đang quản lý tài sản nhà, đất cũng biết và đồng ý với việc chuyển

nhượng thông qua tờ thỏa thuận ngày 28/4/2016 giữa bà T2 và anh D. Nên anh D nhận chuyển nhượng là phù hợp quy định pháp luật.

Việc bà T2 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với ông T5 là giả tạo nhưng Tòa án không làm việc được với ông T5. Do ông T5 là người nhận chuyển nhượng đất từ hộ bà T2 thì hiện nay không còn ở địa chỉ do phía bà T2 cung cấp và Tòa án đã xác minh địa chỉ của ông T5 nhưng kết quả là không biết ông T5 hiện đang ở đâu. Do đó dựa vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng để giải quyết. Bà T2 và chị T3 không có chứng cứ gì để chứng minh 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo.

Theo văn bản số 01-CV/PCC1 ngày 18/02/2019 Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp có ý kiến: “.. *Hợp đồng công chứng giữa các bên theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật quy định...*”

Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc T2, chị Đặng Thanh T3 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2016 giữa bà H và ông N2 với anh D và không chấp nhận yêu cầu của bà T2, chị T3 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000146 ngày 29/4/2016 do UBND thành phố Cao Lãnh cấp cho anh Nguyễn Minh D.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và Bản đồ đo đạc ngày 20/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh thì giáp với thửa 339 bà T2 vẫn còn phần đất đang quản lý, sử dụng.

Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T2 và chị T3 di dời tài sản để giao trả nhà, đất cho anh D là phù hợp.

Nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T2, chị T3 và không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về phần này.

[3] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát về cách tính thời hạn tính lãi chưa đúng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Anh D yêu cầu bà T2 và chị T3 liên đới phải trả số tiền vốn là 850.000.000 đồng và tiền lãi 1%/tháng, tính từ 28/4/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/9/2020).

Bà T2 thừa nhận có vay của anh D 850 triệu đồng nên đồng ý trả. Tuy nhiên do Tòa án cấp sơ thẩm tính thời hạn tính lãi từ ngày 28/4/2016 đến đến ngày xét xử sơ thẩm (30/9/2020) là 65 tháng 02 ngày là chưa đúng mà chỉ có 53 tháng 02 ngày, nên phải điều chỉnh lại tiền lãi như sau:

$850.000.000 \text{ đồng} \times 1\%/\text{tháng} \times 53 \text{ tháng} 02 \text{ ngày} = 456.110.000\text{đ.}$

Tổng số tiền vốn và lãi là 1.306.110.000 đồng.

Nên chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát phần này.

[4] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do thu thập chứng cứ không đầy đủ là anh D thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền của Ngân hàng ACB nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo pháp luật của anh D có xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phiên tòa. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo pháp luật của anh D là ông Đ trình bày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 339 hiện do anh D quản lý, ông Đ có xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm bản chính 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000146 ngày 29/4/2016 do UBND thành phố Cao Lãnh cấp cho anh D. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã xem và công khai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000146 ngày 29/4/2016 tại phiên tòa phúc thẩm cho các đương sự biết.

Đối với Biên bản kiểm tra hồ sơ địa chính ngày 13/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh do Viện kiểm sát N dân thành phố Cao lãnh thu thập không trùng với ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2020) và ngày xét xử phúc thẩm (ngày 19/4/2021) được xem là tài liệu tham khảo.

Cho nên không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát phần này.

[5] Trên đất tranh chấp có một phần diện tích bà T2 cho anh T4 thuê sử dụng làm cửa làm bán thuốc theo hợp đồng 22/5/2014. Thời hạn thuê từ ngày 25/8/2014 đến 25/8/2019 nên đến nay thời hạn thuê đã hết. Anh T4 và anh D không có thỏa thuận thuê tiếp nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T4 cũng phải có nghĩa vụ di dời tài sản của mình để trả đất cho anh D là phù hợp.

[6] Trên đất tranh chấp còn có các ngôi mộ nhưng do các đương sự không ai có yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[7] Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 28/01/2018 để đảm bảo cho việc thi hành án là phù hợp.

Từ những cơ sở nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T2, chị T3 và không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát về việc điều chỉnh thời hạn tính lãi, không chấp nhận hủy bản án sơ thẩm.

Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Bà T2, chị T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc T2 và chị Đặng Thanh T3.

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, 34, 35, 91, 92, 147, khoản 2 148, 157, 158, 165, 166, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 133, 357, 465, 466, 468, 500, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 26 và 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.

1- Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Ngọc T2, chị Đặng Thanh T3 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H và ông Đỗ Hữu N2 với anh Nguyễn Minh D.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Ngọc T2, chị Đặng Thanh T3 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000146 ngày 29/4/2016 do UBND thành phố Cao Lãnh cấp cho anh Nguyễn Minh D.

2- Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Minh D.

Buộc bà Lê Thị Ngọc T2, chị Đặng Thanh T3 và anh Mã Thành T4 có nghĩa vụ di dời tài sản giao trả cho anh Nguyễn Minh D đất diện tích 401,4m<sup>2</sup> và 01 căn nhà cấp 3 gắn liền trên đất trong phạm vi từ các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 đến mốc 1, thuộc thửa số 339, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại số 91, đường Phạm Hữu L, Phường 4, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

*(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và Bản đồ đo đạc ngày 20/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh).*

3- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 28/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đến khi thi hành án xong.

4- Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Minh D.

Buộc bà Lê Thị Ngọc T2 và chị Đặng Thanh T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Minh D số tiền vốn là 850.000.000 đồng và tiền lãi 456.110.000 đồng; Tổng cộng là 1.306.110.000đ (Một tỷ, ba trăm lẻ sáu triệu, một trăm mười nghìn đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

5- Về án phí:

Anh Nguyễn Minh D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận số tiền 32.057.750đ đã nộp tạm ứng theo các biên lai số 04247 ngày 29/8/2016 và 0000087 ngày 29/11/2017, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

Bà Lê Thị Ngọc T2 và chị Đặng Thanh T3 phải nộp 51.180.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.200.000đ đã nộp tạm ứng theo biên lai số 08644 ngày 29/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp và phải nộp tiếp số tiền là 49.980.000đ.

Bà Lê Thị Ngọc T2 và chị Đặng Thanh T3 mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng theo biên lai số 0007229 và số 007230 ngày 13/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

6- Về chi phí tố tụng là chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 2.603.000đ. Do anh D nộp tạm ứng và chi xong, cho nên bà Lê Thị Ngọc T2 và chị Đặng Thanh T3 phải nộp số tiền 2.603.000đ để trả lại cho anh Nguyễn Minh D.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 dân sự 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:**

- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND thành phố Cao Lãnh;
- Chi cục THADS thành phố Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Nguyễn Ngọc Thông**