

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 79/2021/DS-PT.

Ngày: 18 - 6 -2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng QSD đất, hủy giấy chứng  
nhận QSD đất”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Long Châu.

*Các Thẩm phán:* Bà Đỗ Thị Nhung

Ông Nguyễn Trung Hưng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Bà Vũ Thị Mỹ Liên- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 06/2021/TLPT-DS ngày 14/01/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 18/09/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2021/QĐ-PT ngày 01/03/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2021/QĐ-PT ngày 02/3/2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 108/2021 ngày 15/4/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 280/2021/TB.TA ngày 27/5/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Bích Th, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 38S/5, khu phố 4, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hà Vĩnh T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 132/A2, Phường. H, TP. B, tỉnh Đồng Nai

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích Th1, sinh năm 1976

Địa chỉ thường trú: 24/33, khu phố 5, phường HN, TP B, Đồng Nai.

Tạm trú: Tổ 9, KP4, phường TD, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 12/65, KP9, phường HN, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1974

2. Bà Vương Thị Tố L, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: 148B/6, KP6A, phường TB, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1968

Địa chỉ: 12/65, KP9, phường HN, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1973

Địa chỉ thường trú: 24/33, khu phố 5, phường HN, TP. B, Đồng Nai.

Tạm trú: Tổ 9, KP4, phường TD, TP. B, tỉnh Đồng Nai

4. Ông Hoàng Đức C, sinh năm 1968

Địa chỉ: 38A/5, khu phố 4, phường T, thành phố B, Đồng Nai

5. Cháu Nguyễn Hoàng Thiên A, sinh năm 2001

6. Cháu Nguyễn Thiên Ngọc H, sinh năm 2009

Đại diện hợp pháp cho cháu A và cháu H là: Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1974 và bà Vương Thị Tố L, sinh năm 1979.

Cùng trú tại: 148B/6, KP6A, phường TB, TP B, tỉnh Đồng Nai.

7. Văn phòng Công chứng HL.

Địa chỉ: Số 680, Nguyễn Ái Quốc, phường HN, TP B, tỉnh Đồng Nai.

(Ông T, ông Đ có mặt tại phiên tòa).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Hà Vĩnh T trình bày:

Vào năm 2017 qua một người giới thiệu, được biết bà Nguyễn Thị Bích Th1 có nhu cầu bán căn nhà và đất, nên bà Th có gặp bà Th1 để mua căn nhà và đất tại số 148B/6, KP 6, thửa số 141, tờ bản đồ số 48, phường TB, Tp. B, tỉnh Đồng Nai có diện tích 149,4m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 866111, ngày 06/04/2007 cho bà Vương Thị Tố L, ông Nguyễn Anh T1.

Ngày 14/12/2017 tại Văn phòng công chứng HL bà Trần Thị Bích Th và bà Th1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và đất tại số 148B/6, KP 6, phường TB, Tp B, Đồng Nai thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2017 ông

T1, bà L ủy quyền để cho bà Th1 được toàn quyền làm các thủ tục tách thửa nghĩa vụ tài chính và để cho bà Th1 được toàn quyền tặng cho, thế chấp, chuyển nhượng.

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền nên Văn phòng công chứng HL đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất từ bà Th1 cho bà Th. Hai bên thỏa thuận giá mua bán chuyển nhượng căn nhà và đất là 1.600.000.000 đồng.

Hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng HL xong thì bà Th đã đưa toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho bà Th1, bà Th1 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th để bà Th làm thủ tục chuyển nhượng và bà Th đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018.

Việc giao nhận tiền bà Th không có giấy nhận tiền do tin tưởng và hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành ngay tại phòng công chứng, nên bà Th1 nhận tiền xong mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà Th.

Việc bà Th1 cho rằng có quen bà Trần Thị Bích O và do bà O cho bà Th1 vay mượn 200.000.000 đồng nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th là hoàn toàn không có và không đúng sự thật. Nếu giữa bà O và bà Th1 có mối quan hệ vay nợ thì đề nghị bà Th1 cung cấp giấy vay nợ và giành quyền khởi kiện cho bà Th1 bằng vụ kiện vay tài sản với bà O bằng vụ án khác, không liên quan gì đến bà Th.

Do cũng vì lòng thương người và chưa có nhu cầu về nhà ở nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Th1 nói để cho bà Th1 ở nhờ trên căn nhà trên vài tháng thì sẽ bàn giao căn nhà trên lại cho bà Th.

Vài tháng sau đúng hạn bàn giao nhà thì bà Th đến yêu cầu bà Th1 giao nhà, bà Th1 không giao nhà mà cho ông T1, bà L ở trong căn nhà. Do đó bà Th khởi kiện yêu cầu bà Th1 và những người đang sinh sống trên căn nhà là ông T1, bà L, cháu H, cháu A có trách nhiệm liên đới bàn giao nhà và đất trên cho bà Th quản lý, sử dụng, định đoạt.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T1 bà L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký tại phòng công chứng HL và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên bà Th thì nguyên đơn không đồng ý, đề nghị Tòa án xử bác đơn của ông T1, bà L.

Hậu quả của việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng phía bị đơn không yêu cầu giải quyết nên nguyên đơn không có ý kiến và cũng không yêu cầu gì trong vụ án này.

Đối với bản vẽ hiện trạng khu đất và bản vẽ hiện trạng nhà và chứng thư thẩm định giá nguyên đơn đồng ý không có ý kiến gì.

Đối với các chi phí tố tụng gồm xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá nguyên đơn đã nộp là 33.993.600 đồng, yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn.

Ngoài các tài liệu chứng cứ nguyên đơn đã nộp, nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác.

- Theo bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Th1, đại diện theo ủy quyền bà Th1 là ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày:

Nguồn gốc nhà đất thuộc thửa số 141, tờ bản đồ số 48 tại số 148B/6, khu phố 6, phường TB, Tp. B, tỉnh Đồng Nai do bố mẹ ruột của bà tặng cho anh và chị dâu của bà là ông Nguyễn Anh T1 và bà Vương Thị Tố L. Vợ chồng ông Nguyễn Anh T1 và bà Vương Thị Tố L sử dụng từ ngày được tặng và xây dựng căn nhà cấp 4 sinh sống từ đó cho đến nay. Ngày 06/04/2007 ông Nguyễn Anh T1 và bà Vương Thị Tố L được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 866111.

Vào năm 2017, do bà Th1 cần tiền để mua xe và làm ăn, nên bà có nhờ vợ chồng ông T1 giúp, nhưng vợ chồng ông T1 không có, nên bà hỏi mượn sổ đỏ để thế chấp ngân hàng vay tiền thì vợ chồng ông T1 tin tưởng đồng ý. Bà có đến phòng công chứng hỏi về cách làm giấy tờ thế chấp vay ngân hàng, thì được biết phải làm giấy ủy quyền thế chấp, bảo lãnh tài sản. Theo người soạn thảo văn bản giải thích, ngoài những nội dung thế chấp, bảo lãnh, nên thêm vào những nội dung khác cho đầy đủ theo thông lệ những người trước đây đã làm. Nên bà đã đồng ý.

Ngày 16/01/2017 vợ chồng ông T1 đến Văn phòng công chứng HL để ký giấy ủy quyền cho bà để bà vay vốn ngân hàng, nhưng không để ý đến những nội dung khác. Sau khi có giấy ủy quyền, bà đã tìm cách vay vốn ngân hàng nhưng không vay được, do thiếu phương án trả nợ.

Tháng 11/2017, trong thời gian chưa vay được tiền, có một lần bà đi xem xóc đĩa, bà có biết bà O cư ngụ tại phường TB, là em ruột của bà Trần Thị Bích Th là người chuyên cho vay tiền lấy lãi và bơm tiền cho các sòng bạc.

Bà có hỏi bà O xin vay số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Bà O đồng ý cho vay với lãi suất 30%/tháng (tức trả lãi mỗi tháng là 30.000.000 đồng, khi vay 100.000.000 đồng). Bà có cho bà O xem giấy ủy quyền thế chấp vay tiền và hứa trả tiền lại đầy đủ khi vay được ngân hàng.

Bà O bảo bà đưa giấy ủy quyền và sổ đỏ bản chính cho bà giữ thì bà mới đồng ý cho vay. Bà đã đưa cho bà O giấy ủy quyền và sổ đỏ bản chính để nhận tiền vay 200.000.000 đồng. Việc vay mượn giữa bà với bà O không có giấy vay nợ nên không thể cung cấp cho Tòa án và cũng không có tài liệu chứng cứ gì khác để chứng minh có việc vay mượn nợ.

Bà trả lãi được một tháng là 60.000.000 đồng thì không thể trả lãi nổi nữa, nên bà O bảo bà phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Bích Th để làm tin. Nếu đồng ý thì bà sẽ giảm lãi suất cho vay xuống còn 4,5%/tháng (tức trả lãi mỗi tháng là 4.500.000 đồng, khi vay 100.000.000 đồng). Nghe bà O thuyết phục và thúc ép, nên ngày 14/12/2017, bà đồng ý ký hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Bích Th tại Văn Phòng công chứng HL.

Sau khi ký kết hợp đồng, do hợp đồng ký kết giả tạo để làm tin theo ý của bà O, nên không có bất kỳ giao nhận tiền cũng như không có giao nhận nhà, đất theo hợp đồng. Thực chất, bà không quen biết bà Trần Thị Bích Th, không giao dịch trao đổi về việc mua bán chuyển nhượng nhà đất, bà Th chưa khi nào đến nhà, đất để xem và trả giá việc chuyển nhượng, bà chỉ gặp mặt bà tại Văn Phòng công chứng HL.

Do bà không trả được lãi cho bà O, nên bà O cùng với vợ chồng bà Th có đến nhà, đất nơi vợ chồng ông T1 đang quản lý, sử dụng và sinh sống để đòi nhà, đất và gây áp lực với bà. Sau đó, khởi kiện bà và vợ chồng ông T1, bà L ra tòa.

Bà khẳng định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2017, bà ký kết với bà Trần Thị Bích Th tại Văn Phòng công chứng HL chỉ là hợp đồng giả tạo.

Mục đích ký kết hợp đồng là theo yêu cầu chủ nợ là bà O để làm tin, vì bà O nói, bà không bao giờ lấy tài sản của ai mà chỉ để đòi tiền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chưa bao giờ được thực hiện, nên không có giao nhận tiền cũng như không có giao nhận nhà, đất theo hợp đồng. Việc bà Trần Thị Bích Th căn cứ vào hình thức ký kết hợp đồng để tự ý xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 vào ngày 04/01/2018 là sai trái và không thể chấp nhận được.

Bà đề nghị tòa xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018 với bà Trần Thị Bích Th do giả tạo. Đối với số tiền nợ bà O 200.000.000 đồng bà sẽ kiếm tiền trả lại cho bà O, không liên quan gì đến vụ án này, không yêu cầu giải quyết đối với số tiền vay của bà O trong vụ án này.

Khi tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà Th1 không cần giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng vì không có việc giao nhận tiền giữa bà Th và bà Th1.

Đối với các chi phí tố tụng và án phí đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Đối với bản vẽ hiện trạng khu đất, hiện trạng căn nhà và chứng thư thẩm định giá bà không có ý kiến gì, bà không còn tài liệu chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Đại diện theo ủy quyền ông T1 và bà L, ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất tại thửa số 141, tờ bản đồ số 48, tại số 148B/6, khu phố 6, phường TB, Tp. B, Đồng Nai do bố mẹ ruột của ông Nguyễn Anh T1 tặng cho ông và vợ là bà Vương Thị Tố L. Năm 2001, vợ chồng ông T1 xây dựng căn nhà

cấp 4 và sử dụng từ ngày đó cho đến nay, không có tranh chấp. Trong thời gian sử dụng nhà, đất, vợ chồng ông T1 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 866111 ngày 06/04/2007.

Vào năm 2017, em gái của ông T1 là bà Nguyễn Thị Bích Th1 đến gặp vợ chồng ông hỏi vay tiền để mua xe, nhưng vợ chồng ông T1 không có để giúp. Bà Th1 có hỏi mượn sổ đỏ để thế chấp ngân hàng vay tiền mua xe, bằng cách ủy quyền cho bà Th1 thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng để vay tiền. Sau khi nghe hợp lý, vợ chồng ông T1 đồng ý và yêu cầu bà Th1 lo thủ tục công chứng để vợ chồng ông T1 ký giấy ủy quyền.

Ngày 16/01/2017 bà Th1 thông báo cho vợ chồng ông T1 đến Văn phòng công chứng HL để ký giấy ủy quyền cho bà Th1 vay vốn ngân hàng như đã bàn bạc trước đây. Trong quá trình ký giấy ủy quyền, vợ chồng ông T1 không đọc kỹ nội dung ủy quyền mà chỉ ký vào văn bản đề ra về kịp thời gian đi làm việc. Sau này có tranh chấp xảy ra, vợ chồng ông T1 mới biết là trong văn bản có cả nội dung ủy quyền chuyển nhượng, tặng cho...

Sau ngày ủy quyền, bất ngờ vào tháng 07/2018 có bà Trần Thị Bích Th đến đòi lấy nhà, đất của vợ chồng ông T1, vì cho rằng họ đã nhận chuyển nhượng mua bán nhà đất từ bà Th1 mà vợ chồng ông T1 đang quản lý, sử dụng. Do tình hình an ninh trật tự ồn ào, mất trật tự, nên ông Trưởng khu phố là ông Trung và cán bộ công an phường TB đến lập biên bản, yêu cầu bà Th chấm dứt hành vi đòi nhà, đất, mà khởi kiện đến tòa án giải quyết.

Bà Trần Thị Bích Th khởi kiện bà Nguyễn Thị Bích Th1, ông T1 và bà L và các thành viên trong gia đình liên đới bàn giao cho bà Th căn nhà, đất trên thì ông T1, bà L không đồng ý trả.

Đề nghị Tòa tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2017 do giả tạo và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018 do bà Trần Thị Bích Th đứng tên.

Ông Tuấn, bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì không có việc giao nhận tiền giữa bà Th và bà Th1.

Đối với các chi phí tố tụng và án phí đề nghị Tòa xét xử theo quy định pháp luật.

Đối với bản vẽ hiện trạng khu đất, bản vẽ nhà và chứng thư thẩm định giá ông, bà không có ý kiến gì.

Ngoài các tài liệu chứng cứ ông đã nộp, ông không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác.

2. Ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Bích Th1, mối quan hệ giữa bà Th1 với bà Th với bà O, ông T1, bà L không liên quan gì đến ông. Ông không liên quan gì đến vụ án này nên không có ý kiến gì.

3. Ông Hoàng Đức C trình bày:

Ông là chồng của bà Th, ông thống nhất theo lời khai của bà Th, không có ý kiến gì thêm.

4. Văn phòng công chứng HL trình bày:

Vào ngày 14/12/2017 tại Văn phòng công chứng HL, bà Th và bà Th1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại số 148B/6, KP 6, phường TB, thành phố B, Đồng Nai tại thửa số 141, tờ bản đồ số 48, phường TB, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có diện tích 149,4m<sup>2</sup> đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 866111, ngày 06/04/2007 đứng tên bà L, ông T1 thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2017 ông T1, bà L ủy quyền để cho bà Th1 được toàn quyền làm các thủ tục tách thửa nghĩa vụ tài chính và để cho bà Th1 được toàn quyền tặng cho, thế chấp, chuyển nhượng.

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền nội dung ủy quyền chuyển nhượng nên Văn phòng công chứng HL đã ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và đất trên ký từ bà Th1 cho bà Th số công chứng 11083.

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên là đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Do đó, đề nghị Tòa án xét xử theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác.

5. Bà Trần Thị Bích O trình bày:

Bà và bà Th1 có biết nhau vài lần đi uống nước chung cùng nhau với mấy người bạn. Việc bà Th1 cho rằng bà có cho bà Th1 vay 200.000.000 đồng là hoàn toàn không có, tranh chấp giữa bà Th và bà Th1 bà hoàn toàn không liên quan và không có ý kiến gì. Bà không đồng ý tham gia, xin vắng mặt tại các buổi làm việc, đối đất, phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và khi vụ án được đưa ra xét xử.

6. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai trình bày:

Theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B cung cấp nguồn gốc diện tích đất 149,4m<sup>2</sup> thửa số 141, tờ bản đồ số 48, phường TB, thành phố B, tỉnh Đồng Nai của ông Nguyễn Văn Phước sử dụng trước năm 1992, sau đó ông Phước cho con trai là ông Nguyễn Anh T1 sử dụng, đến năm 2000 ông T1 xây nhà để ở.

Sau đó ông T1 đề nghị làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 866111 cho ông T1, bà L.

Sau đó căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đã ký tại phòng công chứng HL chứng thực ngày 14/12/2017. Nên bà Trần Thị Bích Th có đăng ký biến động

và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B tiếp nhận thẩm tra tham mưu Sở tài nguyên và môi trường ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018 cho bà Trần Thị Bích Th sử dụng tại thửa số 141, tờ bản đồ số 48, phường TB, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018 cho bà Trần Thị Bích Th sử dụng tại thửa số 141, tờ bản đồ số 48, phường TB, TP. B, tỉnh Đồng Nai là đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B đã căn cứ Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a khoản 1, Điều 39; khoản 4, Điều 91; khoản 1 Điều 147; Điều 203, Điều 205, khoản 1, Điều 207; Điều 220, Điều 227, khoản 1, Điều 228; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 138, Điều 562, Điều 565 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 55 Luật công chứng năm 2014; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Th1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh T1, bà Vương Thị Tố L, cháu Nguyễn Hoàng Thiên Ân, cháu Nguyễn Thiên Ngọc Hân có trách nhiệm liên đới bàn giao nhà, đất tại thửa 141, tờ bản đồ số 48 phường TB, TP. B, tỉnh Đồng Nai, diện tích đất là 149,4m<sup>2</sup> giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,1).

Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 4207 ngày 24/6/2019, trên đất có căn nhà cấp 4, kết cấu căn nhà mái tôn, trần tôn lạnh, tường gạch, cột gạch, cửa sắt, kính, nền gạch men, diện tích xây dựng là 66m<sup>2</sup>, theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 24/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B cho bà Nguyễn Thị Bích Th (theo giấy chứng nhận QSD đất CL 541581 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/01/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Bích Th).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Anh T1, bà Vương Thị Tố L về yêu cầu hủy hợp đồng đã ký ngày 14/12/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá là 33.993.600 đồng. Nguyên đơn bà Th đã nộp xong do đó buộc bà Nguyễn Thị Bích Th1 phải thanh toán lại cho bà Trần Thị Bích Th số tiền 33.993.600 đồng (ba mươi ba triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, sáu trăm đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Bích Th1 phải chịu 300.000 đồng.



Ông Nguyễn Anh T1 và bà Vương Thị Tố L phải chịu 300.000 đồng án phí được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0009794 ngày 10/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. B, tỉnh Đồng Nai. Ông Tuấn, bà L đã nộp xong.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Bích Th số tiền 300.000 đồng án phí đã nộp theo biên lai số 0000924 ngày 28/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, án phí và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

- Ngày 29/9/2020 bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Th1 và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Đ có đơn kháng cáo xin sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không xem xét các tình tiết khách quan, áp dụng pháp luật không có căn cứ.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định của pháp luật.

Về đề xuất giải quyết vụ án: Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Th1 và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Đ trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận.

Ngày 14/12/2017 bà Trần Thị Bích Th và bà Nguyễn Thị Bích Th1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 141, tờ bản đồ số 48, phường TB, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 866111 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 06/04/2007 đứng tên ông T1, bà L. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng HL.

Bà Th1 ký hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2017 giữa ông Nguyễn Anh T1 và bà Vương Thị Tố L, trong phạm vi ủy quyền bà Th1 có quyền chuyển nhượng thửa đất số 141, tờ bản đồ 48 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 866111 do UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/4/2007 đứng tên ông T1, bà L. Hợp đồng đảm bảo đúng quy định về hình thức, nội dung theo quy định tại các Điều 562, 565 Bộ luật Dân sự.

Giá chuyển nhượng của hợp đồng là 200.000.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt, việc thanh toán hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên, nguyên đơn thừa nhận giá thực tế chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng và đã giao tiền cho bà Th1, việc giao nhận tiền không lập giấy tờ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng do bà Th1 chưa có chỗ ở nên bà Th cho bà Th1 ở nhờ một thời gian.

Ông Tuấn, bà L thừa nhận có việc ký hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2017 với bà Th1, mục đích ký hợp đồng ủy quyền với bà Th1 là để giúp bà Th1 làm thủ

tục vay tiền tại ngân hàng, khi ký không đọc nội dung có ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi bà Th1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với bà Th vợ chồng ông không được biết.

Bà Th1 thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng chỉ là để đảm bảo khoản vay 200.000.000 đồng giữa bà và bà Trần Thị Bích O, thực tế không có việc nhận tiền chuyển nhượng cũng như bàn giao nhà đất cho bà Th. Bà Th1 không cung cấp được tài liệu chứng minh có việc vay nợ giữa bà và bà O. Bà O, bà Th không thừa nhận lời khai này của bà Th1.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của ông T1, bà L và bà Th1. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xử lý án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị Bích Th1 và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Đ kháng cáo trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung: Bà Trần Thị Bích Th khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích Th1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 14/12/2017, ông Nguyễn Anh T1, bà Vương Thị Tố L và những người sinh sống trên căn nhà và đất giao trả lại nhà, đất cho bà quản lý sử dụng.

Bà Nguyễn Thị Bích Th1, ông Nguyễn Anh T1 và bà Vương Thị Tố L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2017 là giả tạo, thực chất chỉ để đảm bảo khoản tiền vay giữa bà Nguyễn Thị Bích Th1 với bà Trần Thị Bích O, nhưng bà O thì không thừa nhận.

Tài liệu, chứng cứ hồ sơ thể hiện, tại hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2017 giữa ông Nguyễn Anh T1, bà Vương Thị Tố L (Bên A) với bà Nguyễn Thị Bích Th1 (Bên B) với các nội dung sau: bên B được thay mặt bên A quản lý, sử dụng, đo vẽ tách hợp thửa đất, cho thuê, cho mượn, thế chấp, thế chấp bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho (bao gồm cả việc thanh lý, sửa đổi, bổ sung, ...) đối với tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng HL, 02 bên đã hiểu rõ và tự nguyện ký kết hợp đồng (BL 6, 7).

Ngày 14/12/2017 bà Trần Thị Bích Th1 (đại diện theo hợp đồng ủy quyền) và bà Nguyễn Thị Bích Th ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 149,4m<sup>2</sup> thửa số 141, tờ bản đồ số 48, Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp giấy chứng quyền sử dụng đất số AH 866111 ngày 06/4/2007, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng HL (BL 4, 5). Giá chuyển nhượng quyền sử

dụng đất xác định là 200.000.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt, hai bên tự thực hiện. Nguyên đơn thừa nhận giá chuyển nhượng theo hợp đồng thực tế là 1.600.000.000 đồng, giá ghi trong hợp đồng là thấp hơn nhằm mục đích giảm tiền thuế phải đóng cho nhà nước.

Tại công văn số 10408/UBND-NC ngày 07/08/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố B đã có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018 cho bà Trần Thị Bích Th là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật (BL 129).

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Đ yêu cầu hủy án do hợp đồng chưa thực hiện việc giao nhận tiền giữa hai bên. Tài liệu thu thập sau khi tạm ngừng phiên tòa, không có nội dung khác so với tài liệu trong hồ sơ vụ án và cũng không còn có tài liệu chứng cứ gì để cung cấp, nên không có cơ sở để xem xét.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý tạo điều kiện thời gian 02 tháng cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao nhà, đất. Nên ghi nhận.

[4] Về án phí: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích Th1 và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Đ không được chấp nhận, nên phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích Th1 và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Đ, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân thành phố B.

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 138, Điều 562, Điều 565 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 55 Luật công chứng năm 2014; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bích Th về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Bích Th1.

Buộc bà Nguyễn Thị Bích Th1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T1, bà Vương Thị Tố L, cháu Nguyễn Hoàng Thiên Ân và cháu Nguyễn Thiên Ngọc Hân có trách nhiệm liên đới giao nhà, đất tại thửa số 141, tờ bản đồ số 48, phường TB, thành phố B, tỉnh Đồng Nai diện tích đất 149,4m<sup>2</sup> giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,1, trên đất có căn nhà cấp 4, kết cấu mái tôn, trần tôn lạnh, tường gạch, cột gạch, cửa sắt, kính, nền gạch men, diện tích xây dựng là 66m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị Bích Th.

(Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 4207 ngày 24/6/2019 và bản vẽ hiện trạng nhà ngày 24/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tạo điều kiện cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao nhà, đất trong thời gian 02 (hai) tháng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Anh T1, bà Vương Thị Tố L về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Bích Th1 phải thanh toán lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá cho bà Trần Thị Bích Th số tiền 33.993.600 đồng (ba mươi ba triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, sáu trăm đồng).

Về án phí: Bà Trần Thị Bích Th1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Anh T1 và bà Vương Thị Tố L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0009794 ngày 10/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. B, tỉnh Đồng Nai. Ông Tuấn, bà L đã nộp xong.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Bích Th số tiền 300.000 đồng án phí đã nộp theo biên lai số 0000924 ngày 28/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Bà Trần Thị Bích Th1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Th1 nộp tại biên lai số 0006854 ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B được tính trừ án phí phúc thẩm bà Th1 phải chịu.

Ông Nguyễn Anh T1 và bà Vương Thị Tố L mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông T1, bà L nộp tại biên lai số 0006855 và biên lai số 0006856 cùng ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B được tính trừ án phí phúc thẩm ông T1, bà L phải chịu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. B;
- VKSND TP. B ;
- Chi cục THADS TP. B;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*Đã ký*

**Nguyễn Long Châu**