

Bản án số: 155/2021/DS-PT

Ngày: 08/11/2021

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Phan Thị Tuyết Mai**

*Các Thẩm phán:* Ông **Nguyễn Văn Hải**

**Bà Võ Bích Hải**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Lâm Anh Thư** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà **Nguyễn Thị Thủy** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 11 năm 2021 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 192/2021/QĐPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Huyền T** - SN 1976.

Địa chỉ: Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Nguyễn Thị Huyền T1** – SN 1981.  
(Có mặt).

Cư trú: Khu vực T1, phường T1, quận T, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: 1. Bà **Nguyễn Thị H1** – SN 1965. (Vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị H2** – SN 1966. (Có mặt)

3. Bà **Nguyễn Thị C1** – SN 1968. (Vắng mặt)

4. Ông **Nguyễn Thanh T2** – SN 1970. (Có mặt)

5. Bà **Nguyễn Thị Ngọc L** – SN 1972. (Vắng mặt)

6. Ông **Nguyễn Văn C2** – SN 1974. (Vắng mặt)

7. Bà **Nguyễn Thị T3** – SN 1977. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

\* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông **NLQ1** – SN 1980.  
(Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, đại diện nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Huyền T1 trình bày: Vào ngày 12/5/2011, bà Đồng Thị K có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Huyền T căn nhà và 02 thửa đất gắn liền: Thửa đất số 1485, tờ bản đồ số 01, diện tích 22,8 m<sup>2</sup>, loại đất ODT, theo Giấy chứng nhận QSD đất số “H” 00890 do UBND quận T cấp ngày 04/12/2006, do bà Đồng Thị K đứng tên. Thửa đất số 1514, tờ bản đồ số 01, diện tích 31,2 m<sup>2</sup>, loại đất ODT, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 00889 do UBND quận T cấp ngày 04/12/2006, do bà Đồng Thị K đứng tên. Tổng cộng giá trị chuyển nhượng là 35.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay và đồng thời có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng Số 358, Quyền số 01– TP/CC –SCC/HĐGD ngày 12/5/2011 tại Văn phòng công chứng Đỗ Như P. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T đã giao đủ số tiền 35.000.000 đồng cho bà K, và bà K đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T giữ để làm thủ tục đăng ký sang tên. Nhưng sau đó do thấy bà K bị bệnh và có năn nỉ xin được ở nhờ một thời gian nữa nên bà T chưa tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Bà K có hứa khi nào có tiền sẽ mua lại đất theo giá thị trường.

Sau khi bà K chết (năm 2018), các người con của bà K không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên buộc các người con của bà K là bị đơn phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 1485 và 1514, để bà T được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất.

- Các bị đơn thống nhất trình bày như sau: Vào năm 2011, ông NLQ1 là con rể của bà Đồng Thị K có vay của bà Nguyễn Thị Huyền T số tiền 35.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận. Sau đó, ông NLQ1 đóng lãi cho bà T được 2.000.000 đồng, thì không còn khả năng đóng tiếp. Do đó, ông NLQ1 lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đồng Thị K giao cho bà T giữ, như là để đảm bảo nợ vay, chứ thật sự giữa bà K với bà T không có giao

dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà. Từ khoảng năm 2008 đến khi bà K chết năm 2018, thì bà K bị bệnh tai biến không đi lại được, đầu óc không còn minh mẫn, các người con thì đi làm ăn xa không hay biết bà K có ký giấy chuyển nhượng nhà đất cho bà T, đến khi bà T kêu người lại đo đất thì các bị đơn mới hay biết sự việc.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì các bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và cho rằng hợp đồng này là giả tạo, không có hiệu lực. Ngoài ra, nếu giao đất cho bà T thì các chị em trong gia đình không còn chỗ nào khác để ở, vì đây là nơi ở duy nhất của gia đình. Còn khoản nợ của ông NLQ1 với bà T thì ông NLQ1 sẽ có trách nhiệm thương lượng trả cho bà T.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông NLQ1 trình bày: Vào năm 2011, ông NLQ1 có vay của bà Nguyễn Thị Huyền T số tiền 30.000.000 đồng để làm ăn. Khi vay không có nói rõ lãi suất, nhưng bà T bảo ghi số nợ trong biên nhận vay là 35.000.000 đồng, tức là đã tính lãi luôn trong đó. Hiện ông NLQ1 không có giữ tờ Biên nhận vay tiền. Để đảm bảo số nợ vay, ông NLQ1 có hỏi mượn bà K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa số 1485 và thửa 1514 – tờ bản đồ 01, tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, để đưa cho bà T giữ. Sau khi vay tiền khoảng hơn 01 tháng sau thì ông NLQ1 có đóng cho bà T số tiền lãi là 2.000.000 đồng, không có làm biên nhận gì. Sau đó thì không có tiền đóng lãi và không có tiền trả nợ gốc cho bà T. Đồng thời khi cho vay tiền, bà T có đến nhà và đưa ra tờ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập sẵn, lúc đó ông NLQ1 có xem nội dung, nhưng do hiểu biết kém nên nghĩ là giấy tờ thế chấp để vay tiền chứ không nghĩ là chuyển nhượng (bán đất). Bà T bảo đưa cho bà K ký tên, và như thế bà K cũng có ký tên vào hợp đồng. Lúc đó, chỉ có mặt bà T, bà K và ông NLQ1. Sau khi bà K ký tên xong thì ông NLQ1 với bà T cùng nhau đến Văn phòng Công chứng Đỗ Như P để làm thủ tục công chứng hợp đồng. Cách nay 02 – 03 năm, bà T có đến yêu cầu ông NLQ1 trả số nợ vay, nhưng ông NLQ1 không có tiền trả, nên bà T nhờ người đến đo đất của bà K, thấy vậy các chị em trong gia đình mới ra ngăn cản.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà T, ông NLQ1 khẳng định không có sự thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận T đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 60/2020/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận T đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Huyền T về việc: Yêu cầu buộc các bị đơn phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T tại các thửa 1485 và 1514, tờ bản đồ 01, toạ lạc tại Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Buộc bà Nguyễn Thị Huyền T giao trả lại cho các bị đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 00889 và số “H” 00890 do Ủy ban nhân dân huyện T (trước đây) cấp ngày 04/12/2006 đứng tên bà Đồng Thị K.

Các bị đơn và ông NLQ1 có trách nhiệm cùng nhau hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Huyền T số tiền phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2011 giữa bà Nguyễn Thị Huyền T với bà Đồng Thị K là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Trong đó, phần các bị đơn cùng chịu trách nhiệm 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng), ông NLQ1 chịu trách nhiệm 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 26 tháng 10 năm 2020 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 1485 và 1514 – tờ bản đồ 01, toạ lạc tại Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng được công chứng Số 358, Quyền số 01–TP/CC –SCC/HĐGD ngày 12/5/2011 của Văn phòng Công chứng Đỗ Như P. Yêu cầu bị đơn giao số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), nguyên đơn giao trả lại cho bị đơn 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 00889 và số “H” 00890 do Ủy ban nhân dân huyện T (trước đây) cấp ngày 04/12/2006 đứng tên bà Đồng Thị K.

- Bị đơn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến

khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng.

Về nội dung: Tại phiên tòa ngày hôm nay nguyên đơn và bị đơn đi đến thống nhất như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 1485 và 1514 – tờ bản đồ 01, tọa lạc tại Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng được công chứng Số 358, Quyển số 01– TP/CC –SCC/HĐGD ngày 12/5/2011 của Văn phòng Công chứng Đỗ Như P. Bị đơn giao số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), nguyên đơn giao trả lại cho bị đơn 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 00889 và số “H” 00890 do Ủy ban nhân dân huyện T (trước đây) cấp ngày 04/12/2006 đứng tên bà Đồng Thị K. Do đương sự tại phiên tòa tự nguyện thỏa thuận với nhau nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng.*

[1] Về quan hệ pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên buộc các bị đơn phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và buộc các bị đơn phải di dời chỗ ở để bàn giao đất cho nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án với quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 1485 và 1514 – tờ bản đồ 01, tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ giữa nguyên đơn với bà Đồng Thị K được Văn phòng công chứng Đỗ Như P công chứng ngày 12/5/2011 (Số 358, Quyển số 01– TP/CC –SCC/HĐGD). Bị đơn giao số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) và nguyên đơn giao trả lại cho bị đơn 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 00889 và số “H” 00890 do Ủy ban nhân dân huyện T(trước đây) cấp ngày 04/12/2006 đứng tên bà Đồng Thị K.

Xét thấy, việc các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận các đương sự là đúng pháp luật, không trái với

đạo đức xã hội. Việc Hội đồng xét xử sơ thẩm là việc ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên cấp sơ thẩm không có lỗi về phần này.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm, các bên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 122; 124; 127; 137; 689; 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 117; 131; 357; 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 1485 và 1514 – tờ bản đồ 01, tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ giữa nguyên đơn với bà Đồng Thị K được Văn phòng công chứng Đỗ Như P công chứng ngày 12/5/2011 (Hợp đồng số 358, Quyền số 01– TP/CC – SCC/HĐGD).

Bị đơn giao cho nguyên đơn số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Nguyên đơn giao trả lại cho các bị đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 00889 và số “H” 00890 do Ủy ban nhân dân huyện T(trước đây) cấp ngày 04/12/2006 đứng tên bà Đồng Thị K.

Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Huyền T phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản với số tiền là 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm ngàn đồng). Công nhận bà T đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Huyền T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số Số AA/2019/011971 ngày 11/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn không phải nộp. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 012527 ngày 26/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ.

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

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.

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

**Nơi nhận:**

- Đương sự
- VKSND-TPCT;
- TAND Q. T;
- Chi cục THA.DS Q. T;
- Lưu (2b).

(Đã ký)

**Phan Thị Tuyết Mai**