

Bản án số: 179/2023/DS-PT

Ngày 22/8/2023,

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất;
hợp đồng vay tài sản và đòi GCNQSD đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Kế Nghiệp

Các Thẩm phán: Ông Võ Minh Triều

Ông Vũ Thế Mạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên;

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang mở phiên tòa phúc thẩm công khai xét xử vụ án dân sự thụ lý số: 28/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 116/2023/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự;

1. Nguyên đơn: Ông Hồ X, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 8, phường D, thành phố P, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ X: Ông **Đặng Việt A**, sinh năm 1994, theo Giấy ủy quyền ngày 03/11/2021 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Vĩnh L, xã Vĩnh T, huyện G, tỉnh K.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1973 (có mặt).

2.2. Anh Lê Hồng L, sinh năm 1994 (có đơn xin vắng mặt).

2.3. Anh Lê Hồng L, sinh năm 1996 (có đơn xin vắng mặt).

2.4. Anh Lê Hồng Q, sinh năm 2003 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, anh Li, anh La và anh Q: Ông **Trương Công A**, sinh năm 1984, theo Giấy ủy quyền ngày 27.10.2021, (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Cây Thông T, xã Cửa D, thành phố P, tỉnh K.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trương Thị Thanh N, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 3, phường D, thành phố P, tỉnh K.

3.2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Cây Thông T, xã Cửa D, Tp. P, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N và bà H: Ông **Phạm Xuân T**, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà D, số 107 Nguyễn Phong S, quận C, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N và bà H: **Luật sư Bùi Minh V** - Công ty Luật TNHH Thượng T, thuộc đoàn luật sư Thành phố HC (có mặt).

Địa chỉ: 70B đường T, khu phố 3, phường D, thành phố P, tỉnh K.

3.3. Văn phòng Công chứng NK (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 254 Nguyễn T, khu phố 5, phường D, thành phố P, tỉnh K.

3.4. Ông Nguyễn Mạnh Đ, sinh năm 1969 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K.

3.5. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, phường A, Tp. P, tỉnh K.

3.6. Ông Nguyễn Mạnh L, sinh năm 1971 và bà **Trương Thị B**, sinh năm 1970 (vợ ông L), (ông L, bà B có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K.

3.7. Ông Nguyễn Sỹ Đ, sinh năm 1981 và bà **Cao Thị V**, sinh năm 1982 (vợ ông Đ), (ông Đ, bà V có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K.

3.8. Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1973 và bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1977 (vợ ông T), (ông T, bà Th có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 6, phường A, thành phố P, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà N, ông L, bà B, ông Đ, bà V, ông T, bà Th: Bà **Huỳnh Thị Bích T**, sinh năm 1997, bà **Phan Thị Hồng X**, sinh năm 1997, (bà T, bà X có mặt).

Cả hai cùng ngụ địa chỉ: 254 đường Nguyễn T, khu phố 11, phường D, thành phố P, tỉnh K.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà N, ông L, bà B, ông Đ, bà V, ông T, bà Th: **Luật sư Đào Ngọc Q** - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: 254 đường Nguyễn T, khu phố 11, phường D, thành phố P, tỉnh K.

3.9. Bà Lê Thị Th, sinh năm 1963 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K.

3.10. Bà Trương Kim H, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt).

3.11. Ông Trần Ngọc N, sinh năm 1980 (chồng bà H, có đơn xin vắng mặt).

Bà H, ông N cùng ngụ địa chỉ: Khu phố 1, phường D, thành phố P, tỉnh K.

3.12. Ông Danh P, sinh năm 1958 (chồng bà N, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 70B đường T, khu phố 3, phường D, Tp. P, tỉnh K.

3.13. Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1987 (chồng bà H, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Cây T, xã C, Tp. P, tỉnh K.

3.14. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1969 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 3, phường A, thành phố P Quốc, tỉnh K.

3.15. Ông Lê Văn H, sinh năm 1959 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Phường B, thị xã S, tỉnh T.

3.16. Bà Trần Thị Thanh B, sinh năm 1970 (vợ ông Đ, có đơn xin vắng mặt).

3.17. Chị Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1992 (con ông Đ, có đơn xin vắng mặt).

3.18. Chị Nguyễn Thị Mỹ Ha, sinh năm 1994 (con ông Đ, có đơn xin vắng mặt).

3.19. Anh Nguyễn Bảo T, sinh năm 2001 (con ông Đ, có đơn xin vắng mặt).

Bà B, chị H, chị Ha, anh T cùng ngụ địa chỉ: Khu phố 4, phường D, thành phố P, tỉnh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện của ông Hồ X và người đại diện ủy quyền của ông Hồ X - ông Đặng Việt A trình bày: Bà Nguyễn Thị Cẩm T và ông Lê Xuân Th có thửa đất diện tích 2.401,4m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp 4, thị trấn A, huyện P (nay là khu phố 4, phường A, thành phố P), tỉnh K do UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp cho bà T, ông Th theo GCNQSD đất số BO 400268 ngày 17/02/2014.

Ngày 28/02/2016 ông Th - chồng bà T chết. Ngày 22/4/2018, bà T cùng các con là Lê Hồng Li, Lê Hồng La và Lê Hồng Q chuyển nhượng cho ông X diện tích đất 300m² và 06 căn nhà trọ trên đất nằm trong tổng diện tích 2.401,4m² thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25 đã nêu trên với giá là 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng), ông X đã giao đủ số tiền cho bà T cùng các con. Bà T cùng các con bà T đã giao đất và 06 căn nhà trọ

cho ông X sửa chữa và sử dụng vào ngày 22/4/2018 cho đến nay. Sau khi giao nhà và đất ông X cùng gia đình bà T thực hiện thủ tục tách thửa thì nhà nước ngưng cho tách thửa. Bà T cùng các con cam kết khi nào nhà nước cho phép tách thửa thì hai bên thực hiện việc tách thửa. Khi nhà nước cho phép tách thửa, ông X yêu cầu bà T giao GCNQSD đất để thực hiện việc tách thửa thì phát hiện ngày 22/6/2020 bà T đã thế chấp GCNQSD đất nói trên cho bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H để vay số tiền 10 tỷ đồng, lãi suất 300.000.000đ/tháng, hai bên có lập hợp đồng viết tay; đồng thời giữa bà N, bà H và bà T còn lập hợp đồng CNQSD đất tại Văn phòng công chứng NK; theo bà T việc lập hợp đồng CNQSD đất là theo yêu cầu của bà N, bà H nhằm mục đích đảm bảo cho hợp đồng vay để làm tin.

Ông X khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng CNQSD đất giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T với bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H.

- Công nhận hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 22/4/2018 giữa ông X với bà T cùng các con bà T là Lê Hồng Li, Lê Hồng La và Lê Hồng Q.

- Công nhận cho ông X diện tích đất 300m², đo đạc thực tế 318,3m², nằm trong diện tích 2.401,4m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp 4, thị trấn A, huyện P (nay là khu phố 4, phường A, thành phố P), tỉnh K do UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp cho bà T, ông Th theo GCNQSD đất số BO 400268 ngày 17/02/2014 để ông X được tách thửa theo quy định pháp luật.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm T trình bày: Ngày 22/4/2018, bà và các con có chuyển nhượng cho ông Hồ X một thửa đất diện tích 300m², trên thửa đất có 06 căn nhà trọ và nội thất bên trong nằm trong GCNQSD đất số BO 400268, thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, được UBND huyện P cấp ngày 17/02/2014, giá chuyển nhượng 15 tỷ đồng. Bà và các con đã nhận đủ số tiền 15 tỷ đồng và đã giao 06 căn nhà trọ cùng diện tích đất trên cho ông X quản lý, sử dụng từ năm 2018 đến nay. Do phần đất 300m² nằm trong diện tích 2.401,4m² và chưa tách được sổ riêng nên bà tiếp tục giữ GCNQSD đất.

Ngày 22/6/2020, do phải cần một số vốn để kinh doanh khách sạn nên bà mang GCNQSD đất số BO 400268 thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25 đi thế chấp để vay số tiền 10 tỷ đồng của bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H với lãi suất 300.000.000đ/tháng, hai bên có lập hợp đồng viết tay. Bà N và bà H buộc bà phải lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng công chứng NK để làm tin. Thực chất đây là hợp đồng giả cách.

Bà T phản tố yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng CNQSD đất ngày 22/4/2018 được ký kết giữa bà và các con với ông Hồ X. Hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 23/7/2002 giữa ông Nguyễn Mạnh L, bà Trương Thị B và bà Trang.

- Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo hình thức mua bán ngày 22/6/2020 giữa bà với bà N và bà H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà với bà N và bà H. Bà đồng ý trả lại cho bà N và bà H số tiền vay 10 tỷ đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà N và bà H trả GCNQSD đất số BO 400268 thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, cấp ngày 17/02/2014 do bà đứng tên để bà làm thủ tục tách thửa cho ông Hồ X.

*** Các đồng bị đơn:** Anh Lê Hồng Li, anh Lê Hồng La và anh Lê Hồng Q (con Bà T, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Lê Xuân Th đã mất) trình bày: Thống nhất với lời trình bày cũng như ý kiến và yêu cầu của bà T.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày, yêu cầu:

3.1. Tại đơn yêu cầu độc lập, đơn yêu cầu độc lập bổ sung và tại phiên tòa bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H ủy quyền cho ông Phạm Xuân Th trình bày: Xuất phát từ chỗ quen biết nhau, ngày 20/6/2020 bà Nguyễn Thị Cẩm T gọi điện thoại cho bà N và bà H cho rằng bà T cần chuyển nhượng QSD đất là thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, GCNQSD đất số BO 400268, do UBND huyện P cấp ngày 17/02/2014, địa chỉ ấp 4, thị trấn A, huyện P (nay là khu phố 4, phường A, thành phố P) và tài sản gắn liền trên đất với giá 13 tỷ đồng. Sau khi xem đất bà N, bà H và bà T thống nhất thỏa thuận việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất của bà T với giá 10 tỷ đồng.

Sáng ngày 22/6/2020, bà T, bà N, bà H cùng nhau đến phòng công chứng thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSD đất và tài sản nêu trên. Lúc này bà T cho rằng: Do thiếu tiền nên mới bán đất, chỗ thâm tình trong vòng một năm khi bà có tiền thì bà N, bà H chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà theo giá thị trường vì thửa đất này liền kề với khách sạn của bà. Từ mối quan hệ quen biết, thân với nhau lâu năm, bà N và bà H thống nhất yêu cầu của bà T nhằm tạo điều kiện cho bà T sau này nhận lại QSD đất mà không cần phải làm các thủ tục pháp lý nên bà N, bà H và bà T ký hợp đồng CNQSD đất với hình thức bà N, bà H cho bà T vay 10 tỷ đồng có lãi suất. Bà T thế chấp cho bà N, bà H GCNQSD đất thửa số 47, tờ bản đồ số 25, GCN số BO 400268, sổ vào sổ GCN CH02840 do UBND huyện P cấp ngày 17/02/2014, địa chỉ khu đất tại ấp 4, thị trấn A, thành phố P, tỉnh K.

Ngay sau khi ký kết hợp đồng thế chấp vay tài sản, bà N, bà H nhận thấy giao dịch này không hợp pháp vì bà N, bà H không được phép nhận thế chấp giấy chứng nhận QSD đất, nếu nhận thế chấp là vi phạm pháp luật, nên bà N, bà H và bà T thống nhất thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSD đất theo quy định pháp luật.

Sau khi thống nhất, bà T cùng bà N, bà H thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, GCN số BO 400268, do UBND huyện P cấp ngày 17/02/2014 tại Văn phòng công chứng NK, giá chuyển nhượng 10 tỷ đồng.

Tại Văn phòng công chứng NK hai bên đã giao nhận đủ tiền, giao nhận GCNQSD đất cho nhau. Thỏa thuận thực hiện các cam kết việc chuyển nhượng tài sản và ký kết hợp đồng, hoàn thành thủ tục trước sự chứng kiến của công chứng viên. Vì thực hiện lời hứa sẽ cho bà T nhận chuyển nhượng lại QSD đất sau một năm theo giá thị trường nên bà N và bà H chậm nộp hồ sơ làm thủ tục chính lý biến động.

Nay bà N và bà H yêu cầu độc lập như sau:

- Không chấp nhận đơn khởi kiện ngày 21/10/2021 của ông Hồ X.
- Tuyên bố hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 22/4/2018 được ký kết giữa ông Hồ X với bà T và các anh Li, La, Q là vô hiệu. Hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 23/7/2002 giữa ông Nguyễn Mạnh L và bà Trương Thị B là vô hiệu.
- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N và bà H. Công nhận hợp đồng CNQSD đất số 03450.2020/HDCN ngày 22/6/2020 được ký kết giữa bà T với bà N và bà H được Văn phòng công chứng NK chứng nhận có hiệu lực, tiếp tục thực hiện.
- Công nhận diện tích $300m^2$ nằm trong tổng diện tích $2.401,4m^2$, thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, Tp P, tỉnh K thuộc quyền sử dụng của bà N và bà H.
- Công nhận tổng diện tích $2.401,4m^2$ thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, Tp P, tỉnh K thuộc quyền sử dụng của bà N và bà H.
- Trong trường hợp hợp đồng CNQSD đất ngày 22/6/2020 được ký kết giữa bà T với bà N và bà H được Văn phòng công chứng NK chứng nhận bị hủy thì yêu cầu bà T có trách nhiệm bồi thường cho bà N và bà H số tiền gấp 03 lần số tiền được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/6/2020 là 30 tỷ đồng.

3.2. Ông Danh P (chồng bà N) và ông Nguyễn Mạnh C (chồng bà H) thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà N và bà H.

3.3. Theo đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Mạnh L, bà Trương Thị B và ý kiến của người đại diện ủy quyền là bà Phan Thị Hồng X, bà Huỳnh Thị Bích T như sau:

Ngày 23/7/2002, vợ chồng ông L bà B có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Th, bà T 02 phần đất tọa lạc tại khu phố 4, phường A, Tp P, tỉnh K được thể hiện bằng giấy sang nhượng đất do bà T và bà B trực tiếp ký tên. Theo đó, vợ chồng bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà B 02 phần diện tích như sau:

- Phần thứ nhất (đất mặt lộ) có diện tích $260m^2$ (ngang 5,2m, dài 50m).
- Phần đất thứ hai (đất hẻm) có diện tích $182,4m^2$ (ngang 9,5m, dài 19,2m).

Tổng diện tích $442,4m^2$, đo đạc thực tế $413,1m^2$. Hai phần đất này nằm trong thửa đất bà T được cấp GCNQSD đất số BO 400268 diện tích $2.401,4m^2$ thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, Tp. P.

Ông L, bà B và vợ chồng bà T thỏa thuận giá chuyển nhượng hai thửa đất trên là 7.000.000 đồng. Sau khi thanh toán hết tiền mua đất cho vợ chồng bà T thì vợ chồng

ông L đã nhận đất, cất nhà ở, đóng thuế nhà đất và sử dụng ổn định cho đến nay không có ai tranh chấp.

Sau đó, vợ chồng ông L đã nhiều lần đề nghị ông Th bà T cùng vợ chồng ông L đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, công chứng sang tên phần đất trên cho vợ chồng ông để tiện quản lý, sử dụng nhưng ông Th, bà T tìm mọi lý do để né tránh và cố tình không thực hiện. Thời gian sau đó ông Th chết.

Nay vợ chồng ông L, bà B phát hiện bà T đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của bà T cho bà N và bà H bao gồm cả diện tích đất mà vợ chồng ông L đã nhận chuyển nhượng nên vợ chồng ông L, bà B yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng CNQSD đất (thể hiện bằng giấy sang nhượng đất lập ngày 23/7/2002) được ký kết giữa bà Trương Thị B với bà Nguyễn Thị Cẩm T đối với phần diện tích đất 260m² và 182,4m² nằm trong tổng diện tích đất 2.401,4m², theo GCNQSD đất số BO 400268, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K do UBND huyện P (nay là Tp P) cấp ngày 17/02/2014 cho ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T.

- Công nhận diện tích đất 260m² và 182,4m² nằm trong tổng diện tích đất 2.401,4m², theo GCNQSD đất số BO 400268, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K do UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp ngày 17/02/2014 cho ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T thuộc quyền sử dụng của bà B, ông L.

- Hủy hợp đồng CNQSD đất lập ngày 22/6/2020 tại Văn phòng công chứng NK, số công chứng 03450.2020/HĐCN giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T, Lê Hồng Q, Lê Hồng Li và Lê Hồng La với bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H đối với thửa đất có diện tích 2.401,4m², theo GCNQSD đất số BO 400268, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K do UBND huyện P (nay là Tp P) cấp ngày 17/02/2014 cho ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T.

Nếu hợp đồng CNQSD đất giữa vợ chồng ông L bà B với bà Nguyễn Thị Cẩm T vô hiệu thì ông L bà B không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng trong vụ án này mà sẽ thỏa thuận với bà T, trường hợp không thỏa thuận được thì ông L bà B sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

3.4. Theo đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Mạnh Đ và ý kiến của người đại diện ủy quyền là bà Phan Thị Hồng X, bà Huỳnh Thị Bích T như sau:

Ngày 30/4/2002, ông Đ và vợ chồng bà T, ông Th có thỏa thuận ký kết đơn cho đất. Theo đó, vợ chồng bà T thống nhất tặng cho ông Đ phần đất có diện tích 95m² (ngang 5m, dài 19m), thuộc thửa đất có tổng diện tích 2.401,4m² tọa lạc tại khu phố 4, phường A, đất thuộc quyền quản lý của ông Th, bà T. Thời điểm này ông Th, bà T chưa được cấp GCNQSD đất. Sau khi được vợ chồng ông Th, bà T cho đất, ông Đ đã nhận đất, cất nhà ở và sử dụng ổn định cho đến nay không có ai tranh chấp.

Đến ngày 17/02/2014, ông Th, bà T được UBND huyện P cấp GCNQSD đất số BO

400268, diện tích 2.401,4m², thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, trong đó có phần diện tích đất 95m² mà ông Th, bà T đã tặng cho ông Đ. Sau đó, ông Đ đã nhiều lần đề nghị ông Th bà T cùng ông Đ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa công chứng sang tên phần đất trên cho vợ chồng ông để tiện quản lý, sử dụng nhưng ông Th, bà T tìm mọi lý do để né tránh và cố tình không thực hiện. Thời gian sau đó ông Th chết.

Nay ông Đ phát hiện bà T đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của bà T cho bà N và bà H bao gồm cả phần diện tích đất mà vợ chồng bà T đã tặng cho ông Đ nên ông Đ yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng tặng cho QSD đất (thể hiện bằng đơn cho đất lập ngày 30/4/2002) giữa ông Đ với ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T đối với phần diện tích đất 95m² nằm trong tổng diện tích đất 2.401,4m², theo GCNQSD đất số BO 400268, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P do UBND huyện P (nay là Tp P) cấp ngày 17/02/2014 cho ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T.

- Hủy hợp đồng CNQSD đất được lập ngày 22/6/2020 tại Văn phòng công chứng NK, số công chứng 03450.2020/HĐCN giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T, Lê Hồng Q, Lê Hồng Li và Lê Hồng La với bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H đối với thửa đất có diện tích 2.401,4m², theo GCNQSD đất số BO 400268, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P do UBND huyện P (nay là Tp P) cấp ngày 17/02/2014 cho ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T.

Ngoài yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho thì ông Đ không yêu cầu công nhận diện tích đất do đất không đủ diện tích công nhận. Nếu hợp đồng tặng cho vô hiệu thì ông Đ sẽ tự thỏa thuận với bà T, nhưng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, trường hợp không thỏa thuận được thì ông Đ sẽ khởi kiện bà T bằng vụ kiện khác.

Ngày 21/9/2022, ông Đ có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập. Tại Tòa đại diện ủy quyền của ông Đ vẫn giữ nguyên việc rút đơn yêu cầu độc lập của ông Đ.

3.5. Theo đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Hồng N và ý kiến của người đại diện ủy quyền là bà Phan Thị Hồng X, bà Huỳnh Thị Bích T như sau:

Ngày 20/8/2002 bà N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T và ông Th diện tích đất 200m² (ngang 4m, dài 50m), tại khu phố 4, phường A với giá 4.000.000đ, hai bên làm hợp đồng tay có xác nhận của Ban nhân dân ấp 4 (nay là khu phố 4). Sau khi ký hợp đồng thì bà N đã giao đủ số tiền 4.000.000đ cho vợ chồng bà T và vợ chồng bà T đã giao đất cho bà N sử dụng ổn định đến nay.

Đến ngày 15/12/2002, bà N tiếp tục nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T diện tích đất 190m² (ngang 10m, dài 19m), tại khu phố 4, phường A, với giá 5.000.000đ, hai bên làm hợp đồng có xác nhận của Ban nhân dân ấp 4. Tại thời điểm ký hợp đồng bà N đã giao đủ số tiền 5.000.000đ cho vợ chồng bà T và vợ chồng bà T đã giao đất cho bà

N sử dụng đến nay không có tranh chấp.

Thời điểm bà N nhận chuyển nhượng diện tích 200m² và 190m² thì thửa đất có tổng diện tích 2.401,4m² chưa được cấp GCNQSD đất. Đến ngày 17/02/2014, ông Th, bà T được UBND huyện P cấp GCNQSD đất số BO 400268, diện tích 2.401,4m², thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, trong đó có phần diện tích đất 200m² và 190m² mà ông Th, bà T đã chuyển nhượng cho bà N. Sau đó, bà N đã nhiều lần đề nghị ông Th bà T cùng bà N đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa công chứng sang tên phần diện tích trên trong tổng diện tích đất 2.401,4m² ra cho bà N để tiện quản lý, sử dụng nhưng ông Th, bà T tìm mọi lý do để né tránh và cố tình không thực hiện. Thời gian sau đó ông Th chết.

Nay bà N phát hiện bà T đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích của bà T bao gồm cả phần diện tích đất mà bà N đã nhận chuyển nhượng cho bà N và bà H nên bà N yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng CNQSD đất (thể hiện bằng giấy sang nhượng đất lập ngày 15/12/2002) giữa bà N và bà Nguyễn Thị Cẩm T đối với phần diện tích đất 190m² nằm trong tổng diện tích đất 2.401,4m², theo GCNQSD đất số BO 400268, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P do UBND huyện P (nay là Tp P) cấp ngày 17/02/2014 cho ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T.

- Công nhận hợp đồng CNQSD đất (thể hiện bằng giấy sang nhượng đất lập ngày 20/8/2002) giữa bà N và bà Nguyễn Thị Cẩm T đối với diện tích đất 200m² nằm trong tổng diện tích đất 2.401,4m², theo GCNQSD đất số BO 400268, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P do UBND huyện P (nay là Tp P) cấp ngày 17/02/2014 cho ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T.

- Hủy hợp đồng CNQSD đất được lập ngày 22/6/2020 tại Văn phòng công chứng NK, số công chứng 03450.2020/HĐCN giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T, Lê Hồng Q, Lê Hồng Li và Lê Hồng La với bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H đối với thửa đất có diện tích 2.401,4m², theo GCNQSD đất số BO 400268, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P do UBND huyện P (nay là Tp P) cấp ngày 17/02/2014 cho ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T.

Nếu hợp đồng vô hiệu thì bà N không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này mà sẽ thỏa thuận với bà T, trường hợp thỏa thuận không được thì bà N sẽ khởi kiện bà T bằng vụ kiện khác.

Ngày 21/9/2022, bà N có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập. Tại Tòa đại diện ủy quyền của bà N vẫn giữ nguyên việc rút đơn yêu cầu độc lập của bà N để các đương sự tự thỏa thuận.

3.6. Theo đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Sỹ Đ, bà Cao Thị V và ý kiến của người đại diện ủy quyền là bà Phan Thị Hồng X, bà Huỳnh Thị Bích T như sau:

Ngày 04/10/2014, vợ chồng ông Đ và bà V có chuyển nhượng của vợ chồng bà T

và ông Th diện tích đất 114m² (ngang 6m, dài 19m), là một phần của thửa đất có diện tích 2.401,4m² theo GCNQSD đất số BO 400268, tọa lạc tại khu phố 4, phường A với giá 180.000.000đ, hai bên có làm hợp đồng tay với nhau. Sau khi ký hợp đồng thì ông Đ, bà V đã giao đủ số tiền 180.000.000đ cho vợ chồng bà T và vợ chồng bà T đã giao đất cho vợ chồng ông Đ bà V sử dụng ổn định đến nay không có ai tranh chấp.

Sau đó, vợ chồng ông Đ đã nhiều lần đề nghị ông Th bà T cùng vợ chồng ông Đ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa công chứng sang tên phần diện tích trên cho vợ chồng ông Đ để tiện quản lý, sử dụng nhưng ông Th, bà T tìm mọi lý do để né tránh và cố tình không thực hiện. Thời gian sau đó ông Th chết.

Nay vợ chồng ông Đ phát hiện bà T tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích của bà T bao gồm cả phần diện tích đất mà vợ chồng ông Đ đã nhận chuyển nhượng cho bà N và bà H nên vợ chồng ông Đ bà V yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng CNQSD đất lập ngày 04/10/2014 giữa vợ chồng ông Nguyễn Sỹ Đ, Cao Thị V với ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T đối với phần diện tích đất 114m² nằm trong tổng diện tích đất 2.401,4m², theo GCNQSD đất số BO 400268, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P do UBND huyện P (nay là Tp P) cấp ngày 17/02/2014 cho ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T.

- Hủy hợp đồng CNQSD đất giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T, Lê Hồng Q, Lê Hồng Li và Lê Hồng La với bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H đối với thửa đất có diện tích 2.401,4m², theo GCNQSD đất số BO 400268, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P do UBND huyện P (nay là Tp P) cấp ngày 17/02/2014 cho ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T được lập ngày 22/6/2020 tại Văn phòng công chứng NK, số công chứng 03450.2020/HĐCN.

Ngoài yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/10/2014 thì ông Đ bà V không yêu cầu công nhận diện tích đất do đất không đủ diện tích tách thửa.

Nếu trường hợp hợp đồng vô hiệu thì ông Đ bà V không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng trong vụ án này mà sẽ thỏa thuận với bà T, trường hợp thỏa thuận không được thì ông Đ và bà V sẽ khởi kiện bà T bằng vụ kiện khác.

Ngày 21/9/2022, ông Đ bà V có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập. Tại Tòa đại diện ủy quyền của ông Đ bà V vẫn giữ nguyên việc rút đơn yêu cầu độc lập của ông Đ bà V để các đương sự tự thỏa thuận.

3.7. Theo đơn yêu cầu độc lập của ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Th và ý kiến của người đại diện ủy quyền là bà Phan Thị Hồng X, bà Huỳnh Thị Bích T như sau:

Ngày 04/10/2014, vợ chồng ông T bà Th có chuyển nhượng của vợ chồng bà T, ông Th diện tích đất 142,5m² (ngang 7,5, dài 19m), là một phần của thửa đất có diện tích 2.401,4m² theo GCNQSD đất số BO 400268, tọa lạc tại khu phố 4, phường A với giá 225.000.000đ, hai bên có làm hợp đồng tay với nhau. Sau khi ký hợp đồng thì ông

T, bà Th đã giao đủ số tiền 225.000.000đ cho vợ chồng bà T và vợ chồng bà T đã giao đất cho vợ chồng ông T bà Th sử dụng ổn định đến nay không có ai tranh chấp.

Sau đó, vợ chồng ông T đã nhiều lần đề nghị ông Th bà T cùng vợ chồng ông T đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa công chứng sang tên phần diện tích trên cho vợ chồng ông T để tiện quản lý, sử dụng nhưng ông Th, bà T tìm mọi lý do để né tránh và cố tình không thực hiện. Thời gian sau đó ông Th chết.

Nay vợ chồng ông T phát hiện bà T tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích của bà T bao gồm cả phần diện tích đất mà vợ chồng ông T đã nhận chuyển nhượng cho bà N và bà H nên vợ chồng ông T bà Th yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng CNQSD đất (thể hiện bằng giấy sang nhượng đất lập ngày 04/10/2014) giữa vợ chồng ông Đoàn Văn T, Nguyễn Thị Th với ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T đối với phần diện tích đất 142,5m² nằm trong tổng diện tích đất 2.401,4m², theo GCNQSD đất số BO 400268, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P do UBND huyện P (nay là Tp P) cấp ngày 17/02/2014 cho ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T.

- Hủy hợp đồng CNQSD đất giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T, Lê Hồng Q, Lê Hồng Li và Lê Hồng La với bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H đối với thửa đất có diện tích 2.401,4m², theo GCNQSD đất số BO 400268, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P do UBND huyện P (nay là Tp P) cấp ngày 17/02/2014 cho ông Lê Xuân Th, bà Nguyễn Thị Cẩm T được lập ngày 22/6/2020 tại Văn phòng công chứng NK, số công chứng 03450.2020/HĐCN.

Ngoài yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/10/2014 thì ông T bà Th không yêu cầu công nhận diện tích đất do đất không đủ diện tích tách thửa.

Nếu trường hợp hợp đồng vô hiệu thì ông T bà Th không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng trong vụ án này mà sẽ thỏa thuận với bà T, trường hợp thỏa thuận không được thì ông T bà Th sẽ khởi kiện bà T bằng vụ kiện khác.

Ngày 21/9/2022, ông T bà Th có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập. Tại Tòa đại diện ủy quyền của ông T bà Th vẫn giữ nguyên việc rút đơn yêu cầu độc lập của ông T bà Th để các đương sự tự thỏa thuận.

3.8. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác gồm bà Lê Thị T, bà Trương Kim H, ông Trần Ngọc N, ông Phạm Văn L, ông Lê Văn H, bà Trần Thị Thanh B, chị Nguyễn Thị Mỹ H, chị Nguyễn Thị Mỹ Ha và anh Nguyễn Bảo T không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị xét xử vắng mặt.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H - Luật sư Bùi Minh V trình bày:*

Yêu cầu phản tố của bà N và bà H là có căn cứ, vì về hình thức hợp đồng được công chứng là đúng quy định của pháp luật. Về giá trị hợp đồng phù hợp thực tế, vì tại

Tòa người đại diện theo ủy quyền của bà N và bà H đã làm rõ diện tích đất chuyển nhượng giá 10 tỷ đồng vì khi chuyển nhượng đất này có con đường đi chung diện tích khoảng 4,5 x hơn 120m, tổng diện tích khoảng 650m², và một số nhà bà T cho rằng bà T cho thuê và 03 căn nhà khác bà T tặng cho người khác nên diện tích còn lại khoảng 500m² vì thế giá chuyển nhượng chỉ 10 tỷ đồng là phù hợp với thực tế. Mặt khác, khi các bên thực hiện giao dịch là tự nguyện, không có chứng cứ chứng minh là bị ép buộc. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà N, bà H là phù hợp quy định pháp luật nên cần được công nhận.

Đối với hợp đồng giữa bà T với ông X có căn cứ cho rằng là nhằm tẩu tán tài sản của bà T để trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ với bà N và bà H nên đề nghị không chấp nhận. Đối với hợp đồng giữa bà T với ông L, bà B không phù hợp với quy định pháp luật nên không có hiệu lực. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông X và yêu cầu độc lập của ông L, bà B.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Mạnh Đ, bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Sỹ Đ và bà Cao Thị V, ông Đoàn Văn T và bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Mạnh L và bà Trương Thị B - Luật sư Đào Ngọc Q trình bày:* Đề công nhận được QSD đất cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên cần thiết phải yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà N, bà H là đúng quy định không vượt quá yêu cầu. Bà N và bà H cho rằng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nhưng chưa nhận bàn giao đất và chưa đăng ký biến động là vô lý, không đúng với giao dịch CNQSD đất thực tế; khi chuyển nhượng, để đảm bảo quyền lợi bắt buộc phải giao đất và đăng ký biến động sang tên nhưng bà N và bà H không thực hiện cả hai hành vi này là phù hợp với hợp đồng thế chấp mà bà T với bà N và bà H đã ký kết, nên có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà N và bà H là giả tạo nên vô hiệu.

Giao dịch của ông L, bà B với bà T mặc dù ông Th không ký trong hợp đồng nhưng ông Th biết và không phản đối, thể hiện ở việc bà T và ông Th đã giao đất cho vợ chồng ông L, bà B sử dụng từ năm 2002 và sau đó ông L, bà B xây nhà ở đến nay không ai tranh chấp nên hợp đồng phát sinh hiệu lực theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu độc lập của những người còn lại đã có đơn xin rút nên đề nghị đình chỉ.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2022/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh K Giang đã tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ X đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T, anh Lê Hồng Li, anh Lê Hồng La và anh Lê Hồng Q về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 22/4/2018 được ký kết giữa ông Hồ X với bà Nguyễn Thị Cẩm T, anh Lê Hồng Li, anh Lê Hồng La và anh Lê Hồng Q.

Công nhận cho ông Hồ X diện tích đất theo đo đạc thực tế là 318,3m², trên đất có 06 căn nhà trọ, nằm trong tổng diện tích 2.401,4m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 400268, do UBND thành phố P cấp thể hiện tại Trích đo địa chính thửa đất số 290/2022 ngày 06/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P.

[2]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Cẩm T đối với bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng NK ngày 22/6/2020 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T với bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H vô hiệu. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hình thức mua bán ngày 22/6/2020 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T với bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H vô hiệu một phần.

Buộc bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H giao trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 400268, nếu bà N, bà H không tự nguyện giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước về quản lý đất đai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm T có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H số tiền 12.052.500.000 đồng (*Mười hai tỷ không trăm năm mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*), trong đó tiền gốc 10.000.000.000 đồng và tiền lãi 2.052.500.000 đồng.

[4]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Mạnh L và bà Trương Thị B đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2002. Công nhận cho ông Nguyễn Mạnh L và bà Trương Thị B diện tích đất đo đạc thực tế là 413,1m² trên đất có căn nhà cấp 4, nằm trong tổng diện tích 2.401,4m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 400268, do UBND thành phố P cấp, theo trích đo địa chính thửa đất số 290/2022 ngày 06/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P.

Ông Hồ X, vợ chồng ông Nguyễn Mạnh L, bà Trương Thị B với bà Nguyễn Thị Cẩm T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách giấy sang tên theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà T không thực hiện thì cơ quan thi hành án có quyền thi hành buộc bà T thực hiện.

[5]. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Mạnh Đ, bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Sỹ Đ và vợ bà Cao Thị V, ông Đoàn Văn T và vợ bà Nguyễn Thị Th.

[6]. Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, chi phí tố tụng và quyền

kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 16-11-2022 bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo yêu cầu: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ X và yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Cẩm T, anh Lê Hồng Li, anh Lê Hồng La và anh Lê Hồng Q; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Mạnh L, bà Trương Thị B; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Thanh N, bà Lê Thị H. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo rút một phần, giữ nguyên một phần và thay đổi yêu cầu như sau:

- **Rút yêu cầu:** Đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 23/7/2002 giữa ông Nguyễn Mạnh L và bà Trương Thị B vô hiệu và rút yêu cầu công nhận Hợp đồng CNQSD đất số 03450.2020/HDCN ngày 22/6/2020 được ký kết giữa bà T với bà N và bà H được Văn phòng công chứng NK chứng nhận.

- **Giữ nguyên yêu cầu:** Tuyên bố hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 22/4/2018 được ký kết giữa ông X với bà T và các anh Li, La, Q là vô hiệu.

- **Thay đổi yêu cầu:** Đề nghị công nhận Hợp đồng vay và yêu cầu trả nợ gốc, lãi suất như sau:

+ Lãi trong hạn: Thời hạn vay 01 năm (từ 22/6/2020 đến 22/6/2021).

$10 \text{ tỷ} \times 20\%/ \text{năm} (12 \text{ tháng}) = 2.000.000.000 \text{ đồng} (1),$

+ Lãi chậm trả: (từ 22/6/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 03/11/2022).

$2.000.000.000 \text{ đồng} \times (10\%/ \text{năm} / 12) \times 16 \text{ tháng} 11 \text{ ngày} = 272.777.666 \text{ đồng} (2),$

+ Lãi quá hạn: (từ 22/6/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 03/11/2022).

$10.000.000.000 \text{ đồng} \times 30\% \times 16 \text{ tháng} 11 \text{ ngày} = 4.091.666.000 \text{ đồng} (3)$

Tổng cộng (1) + (2) + (3) + 10 tỷ nợ gốc = 16. 364.444.332 đồng.

Ghi nhận bà N, bà H được ưu tiên trả nợ khi xử lý tài sản của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K phát biểu quan điểm: Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà N, bà H về việc tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 23/7/2002 giữa ông Nguyễn Mạnh L, bà Trương Thị B với bà T là vô hiệu. Hủy Hợp đồng và đình chỉ yêu cầu công nhận Hợp đồng CNQSD đất số 03450.2020/HDCN ngày 22/6/2020 được ký kết giữa bà T với bà N và bà H được Văn phòng công chứng NK chứng nhận. Không chấp nhận kháng cáo của bà N, bà H về việc tuyên bố hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 22/4/2018 được ký

kết giữa ông X với bà T và các anh Li, La, Quân là vô hiệu. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo về việc trả nợ gốc và lãi vay theo Hợp đồng vay tài sản bà N, bà H và bà T ký kết ngày 22/6/2020. Sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tỉnh K; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện ủy quyền, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền và thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền và thực hiện các thủ tục tố tụng là có căn cứ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo rút một phần, giữ nguyên một phần và thay đổi yêu cầu kháng cáo không vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập; những người có mặt, vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt đều đảm bảo điều kiện theo quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 294 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; do đó, HĐXX tiến hành mở phiên tòa giải quyết vụ án theo kháng cáo của đương sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

Diện tích đất 2.401,4m², thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 25, khu đất tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K theo GCNQSD đất số BO 400268, cấp ngày 17/02/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị Cẩm T và ông Lê Xuân Th. Ngày 28/02/2016, ông Th chết, bà T được thừa kế QSD đất trên và đăng ký biến động sang tên cho bà T ngày 16/4/2020.

Ngày 22/4/2018, bà T cùng các con là Li, La và Q ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và sở hữu nhà cho ông Hồ X với diện tích 300m² (30m x 10m) và 06 căn nhà trọ trên đất, diện tích chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích 2.401,4m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K với giá 15 tỷ đồng. Ông X đã giao đủ tiền và bà T cùng các con đã giao đất và 06 căn nhà trọ trên đất cho ông X quản lý sử dụng từ năm 2018 đến nay.

Cùng ngày 22/6/2020, bà T với bà N và bà H ký kết 02 hợp đồng, Hợp đồng thứ nhất là thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo hình thức mua bán, với nội dung bà T vay của bà N và bà H số tiền 10 tỷ đồng, lãi suất 3%/tháng, tài sản thế chấp là QSD đất diện tích 2.401,4m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K theo GCNQSD đất số BO 400268, thời hạn thế chấp là 12 tháng kể từ ngày 22/6/2020 đến ngày 22/6/2021. Hợp đồng thứ hai là CNQSD đất được lập tại Văn phòng công chứng NK, số công chứng 03450.2020/HĐCN với nội dung bà T chuyển nhượng cho bà N và bà H diện tích đất 2.401,4m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25 với giá 10 tỷ đồng.

Bà T cho rằng việc hai bên ký hợp đồng CNQSD đất tại Văn phòng công chứng NK ngày 22/6/2020 với giá 10 tỷ đồng là nhằm mục đích đảm bảo cho hợp đồng thế chấp QSD đất để vay tiền, bà không chuyển nhượng QSD đất cho bà N, bà H vì đất này bà đã chuyển nhượng cho nhiều người gồm ông X, bà N, ông Đ, ông L và bà B, ông Đ và bà V, ông T và bà Th, bà T, bà H và ông N... Hiện những người nhận chuyển nhượng đã có nhà và đang ở trên đất nên bà không thể chuyển nhượng toàn bộ cho bà N, bà H.

Qua xem xét hồ sơ vụ án và nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và sở hữu nhà ngày 22/4/2018 giữa ông Hồ X với bà T, anh La, anh Li và anh Q.

Về hình thức: Hợp đồng ký kết ngày 22/4/2018 được lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực đã vi phạm về hình thức hợp đồng CNQSD đất theo Điều 502 BLDS năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung: Nguồn gốc đất chuyển nhượng là của bà Nguyễn Thị Cẩm T và ông Lê Xuân Th đã được cấp GCNQSD đất diện tích 2.401,4m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K theo GCNQSD đất số BO 400268, cấp ngày 17/02/2014 tên bà T và ông Th. Sau khi ông Th chết (ngày 28/02/2016) không để lại di chúc, tài sản này thuộc di sản thừa kế của bà T và các con gồm anh La, anh Li và anh Q. Ngày 22/4/2018, bà T, anh La, anh Li và anh Q cùng ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông X diện tích 300m² trong tổng diện tích 2.401,4m², trên đất có 06 căn nhà trọ cấp 4 cùng tất cả các trang thiết bị trong nhà với giá 15 tỷ đồng, bà T cùng các con bà T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng (BL 06) và đã giao đất và 06 căn nhà trọ cho ông X sử dụng. Mặc dù hợp đồng vi phạm về hình thức (không công chứng, chứng thực) nhưng tại thời điểm chuyển nhượng đất đã có GCNQSD đất, khi giao kết hợp đồng do bà T và những người thừa kế của ông Th gồm anh La, anh Li và anh Q cùng ký hợp đồng thống nhất chuyển nhượng cho ông X, ông X đã giao đủ tiền và bên bà T đã giao đất và 06 căn nhà trọ cho ông X quản lý, sử dụng. Như vậy, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch. Theo quy định khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức thì *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*.

Đồng thời, theo GCNQSD đất số BO 400268 thì diện tích 2.401,4m² là đất trồng cây lâu năm. Diện tích ông X nhận chuyển nhượng là 300m², đo đạc thực tế 318,3m², theo điểm a khoản 2 Điều 6 Quyết định số 11/2021/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 của UBND tỉnh K quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh K thì diện tích chuyển nhượng của ông X đủ

tách thửa sang tên theo quy định pháp luật. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn đều yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng CNQSD đất ngày 22/4/2018 giữa ông X với bà T, anh La, anh Li và anh Q.

Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà T thừa nhận khi ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đất cho ông X chỉ đo bằng tay nên diện tích có sự chênh lệch so với đo đạc thực tế, nay bà T tự nguyện giao diện tích đo đạc thực tế là 318,3m² cho ông X.

Từ những phân tích nêu trên, cấp phúc thẩm xét thấy việc cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và sở hữu nhà ngày 22/4/2018, công nhận diện tích đất 318,3m² và 06 căn nhà trọ ông X nhận chuyển nhượng của bà T, anh La, anh Li và anh Q là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2]. Về hợp đồng CNQSD đất giữa bà T với bà N và bà H diện tích 2.401,4m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K theo GCNQSD đất số BO 400268 được lập tại Văn phòng công chứng NK, số công chứng 03450.2020/HĐCN ngày 22/6/2020.

Tại cấp phúc thẩm, bà N và bà H tự nguyện rút lại yêu cầu kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và thống nhất việc giao dịch giữa các bên là hợp đồng vay và xử lý hậu quả của hợp đồng vay tài sản, mặt khác tại đơn phản tố và tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm bà T đều cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký kết giữa bà và bà N, bà H là giả tạo, nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay và bà thống nhất trả gốc và lãi theo hợp đồng vay tài sản. Hội đồng xét xử xét thấy cần ghi nhận sự thống nhất của các đương sự, do hợp đồng là giả tạo nên hủy hợp đồng CNQSD đất diện tích 2.401,4m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P, tỉnh K theo GCNQSD đất số BO 400268 được ký kết giữa bà T với bà N và bà H tại Văn phòng công chứng NK, số công chứng 03450.2020/HĐCN ngày 22/6/2020. Đình chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng này do bà N, bà H rút kháng cáo.

[2.3]. Đối với hợp đồng thế chấp QSD đất ngày 22/6/2020 giữa bà T với bà N và bà H là có hai quan hệ, quan hệ vay tài sản và quan hệ thế chấp tài sản là QSD đất. Về quan hệ thế chấp QSD đất thì bà T, bà N và bà H chưa đăng ký theo quy định tại Điều 117 BLDS năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nên quan hệ thế chấp QSD đất bị vô hiệu theo Điều 130 BLDS năm 2015. Riêng về quan hệ vay tài sản có hiệu lực.

Đối với quan hệ vay tài sản: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T bà N và bà H đều thống nhất thừa nhận bà T có ký hợp đồng vay của bà N và bà H 10 tỷ đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 22/6/2020 đến ngày 22/6/2021. Bà N, bà H yêu cầu bà T trả nợ gốc và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả theo quy định pháp luật với tổng số tiền là 16.364.444.332 đồng (*tuy nhiên khi tính lại theo mức lãi suất và thời hạn theo yêu cầu của bà N, bà H và cộng với nợ gốc thì tổng nợ gốc và lãi suất là 16.364.402.000 đồng*), bà H thừa nhận trong thời hạn vay bà T chỉ nộp tiền lãi

01 lần cho bà H với số tiền là 240.000.000 đồng. Bà T chấp nhận nợ gốc và tiền lãi với tổng số tiền là 16.364.443.000 đồng theo yêu cầu của bà N, bà H và cho rằng bà đã đóng lãi cho bà N, bà H nhiều lần thông qua việc bà trực tiếp trả tiền, mượn tiền bà T và nhờ bà T đi trả và nộp tiền vào ngân hàng để trả lãi cho bà N, bà H; tháng nào không có tiền trả lãi thì bà ghi giấy nợ theo yêu cầu của bà N, bà H, khi trả tiền bà không làm biên nhận và khi ký giấy ghi nợ do không có tiền trả lãi thì giấy nợ bà N, bà H giữ, bà không giữ giấy ghi nợ; bà chấp nhận trả nợ gốc và lãi với tổng số tiền 16.364.402.000 đồng nhưng đề nghị khấu trừ số tiền lãi bà trực tiếp trả, theo lời khai của người làm chứng mà bà nhờ đi trả lãi và 240.000.000 đồng bà trả lãi qua ngân hàng được bà H thừa nhận.

Theo lời khai và sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự thỏa thuận thống nhất tổng số tiền theo hợp đồng vay có thỏa thuận lãi suất bao gồm cả gốc và tiền lãi là 16.364.402.000 đồng nên cần ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự; riêng về số tiền đã trả lãi các đương sự không thống nhất nên Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Lê Thị T trình bày bà T có mượn tiền bà và nhờ bà đi đóng lãi cho bà N và bà H giúp bà T tổng cộng bà trực tiếp đưa cho bà H05 lần với số tiền 1.450.000.000 đồng, và có chứng kiến bà T đóng lãi cho bà H 01 lần số tiền 300 triệu; bà T đóng cho bà N 01 lần 300 triệu và 01 lần viết giấy nợ cho bà N (BL 249-231). Chị Nguyễn Thị Ngọc Y trình bày chị có chứng kiến việc bà T mượn tiền của bà T là mẹ chị để đóng lãi cho bà N và bà H và bà T trực tiếp đi đóng lãi cho bà N và bà H tổng cộng 07 lần còn đưa bao nhiêu tiền thì chị không biết (BL 433-435). Theo chứng cứ trong hồ sơ vụ án và được bà H thừa nhận bà T có trả lãi 01 lần 240.000.000 đồng theo 01 phiếu nộp tiền ngày 22/7/2020 (BL 464).

Xét lời khai của người làm chứng thấy rằng giữa bà T, bà Y và bà T không có quan hệ họ hàng, thân tộc; bà T, bà Y có quen biết và không có mâu thuẫn với bà N, bà H; bà T, bà Y khai các lần thay bà T đi trả tiền lãi, chứng kiến bà T trả lãi đều có thời gian, địa điểm cụ thể do đó có thể cho rằng lời khai của người làm chứng là khách quan. Mặt khác khi thừa nhận hợp đồng vay có lãi, bà N, bà H khẳng định từ thời điểm vay đến khi khởi kiện, bà T chưa nộp lãi lần nào, khi Hội đồng xét xử công bố chứng cứ chứng minh của bà T bằng 01 phiếu chuyển tiền trả lãi cho bà H với số tiền 240.000.000 đồng (BL 464) thì bà H thừa nhận. Xét về nghĩa vụ chứng minh của đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án bà T chứng minh được bà có đóng lãi cho bà N và bà H tổng cộng 2.290.000.000 đồng (trong đó: Bà T đóng giúp 1.450.000.000 đồng, bà T trực tiếp đóng cho bà N 300.000.000 đồng, bà T trực tiếp đóng cho bà H 300.000.000 đồng và chuyển khoản cho bà H 240.000.000 đồng); do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà T, sau khi khấu trừ số tiền bà T đã trả lãi, bà T còn phải trả cho bà N, bà H số tiền 14.074.402.000 đồng (16.364.402.000 đồng - 2.290.000.000 đồng); nếu sau này bà N, bà H có chứng cứ chứng minh bà T chưa trả lãi, trả lãi không đúng số tiền nêu trên thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

[2.4]. Xét yêu cầu của bà T đối với bà N và bà H về việc trả lại GCNQSD đất là có căn cứ, bởi vì bà N và bà H rút lại yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSD đất do hợp đồng này là giả tạo nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản có thỏa thuận lãi suất được các bên thừa nhận; mặt khác hợp đồng thế chấp QSD đất giữa bà T với bà N và bà H là vô hiệu, do đó bà N và bà H phải giao trả GCNQSD đất số BO 400268 cấp ngày 17/02/2014 tên Nguyễn Thị Cẩm T và Lê Xuân Th được chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Cẩm T ngày 16/4/2020 cho bà T là phù hợp quy định pháp luật.

[2.5]. Xét yêu cầu của bà N, bà H yêu cầu bà T trả hết tiền nợ gốc và tiền lãi vay 01 lần sau khi bà N, bà H có yêu cầu và bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ thì bà N, bà H được ưu tiên thanh toán nợ khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản của bà T. Bà T cho rằng bà có tài sản nhưng hiện không có người giao dịch chuyển nhượng nên không đồng ý yêu cầu của bà N, bà H. Hội đồng xét xử xét thấy nội dung này các đương sự không thỏa thuận được nên không thể ghi nhận, do đó các đương sự có quyền thỏa thuận, yêu cầu ở giai đoạn thi hành án.

[2.6]. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Mạnh L và bà Trương Thị B Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 23/7/2002, bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà B 02 phần diện tích đất: Phần thứ nhất diện tích $260m^2$ ($5,2m \times 50m$); phần thứ hai diện tích $182,4m^2$ ($9,5m \times 19,2m$), tổng diện tích đo đạc thực tế là $413,1m^2$, hai phần đất nhận chuyển nhượng liền kề nhau và cùng nằm trong tổng diện tích $2401,4m^2$, thửa số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố P với giá chuyển nhượng hai phần đất trên là 7.000.000đ. Vợ chồng ông L đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà T và vợ chồng bà T cũng đã giao đất cho vợ chồng ông L xây nhà ở từ thời điểm năm 2002 đến nay. Theo yêu cầu phản tố của Bà T và yêu cầu độc lập của ông L, bà B đều thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng CNQSD đất ngày 23/7/2002 giữa ông ông L, bà B với bà T và công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là $413,1m^2$ cho ông L, bà B. Xét thấy thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và qua tham chiếu quy định tại Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 129 BLDS năm 2015 và điểm a khoản 2 Điều 6 Quyết định số 11/2011.QĐ-UBND ngày 16/8/2021 của UBND tỉnh K quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh K thì thỏa thuận của đương sự là phù hợp quy định của pháp luật, có căn cứ nên cần ghi nhận.

[2.7]. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Mạnh Đ, bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Sỹ Đ và bà Cao Thị V, ông Đoàn Văn T và bà Nguyễn Thị Th đã có đơn xin rút yêu cầu độc lập, cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu độc lập của các đương sự nêu trên là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Về nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm phân tích, nhận định, áp dụng pháp luật là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật, tuy nhiên phần quyết định của bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm thấy rằng nguyên đơn ông Hồ X và người liên ông Nguyễn Mạnh L và bà Trương Thị B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất diện tích $2.401,4m^2$ giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T với bà

Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H, cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu về công nhận diện tích đất nhận chuyển nhượng (ông X 318,3m²; ông L, bà B 413,1m²), lẽ ra phải tuyên là chấp nhận một phần yêu cầu nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên chấp nhận yêu cầu là có thiếu sót, từ đó sai sót về tính án phí không giá ngạch. Tuy nhiên sai sót này là về câu chữ, số liệu, không ảnh hưởng đến nội dung của bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của ông X về công nhận hợp đồng và diện tích đất nhận chuyển nhượng được chấp nhận nên bà T, anh La, anh Li và anh Q phải chịu chi phí bản vẽ số tiền 1.269.200đ. Ông X đã ứng chi phí này nên bà T, anh La, anh Li và anh Q phải hoàn trả cho ông X số tiền này.

Bà N và bà H phải chịu chi phí bản vẽ và chi phí định giá đối với yêu cầu không được chấp nhận là 86.141.502đ (trong đó: Chi phí bản vẽ 5.227.802đ và chi phí định giá 80.914.000đ), bà N và bà H đã nộp xong.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm, án phí giá ngạch:

Ông Hồ X phải chịu 300.000đ án phí dân sự không giá ngạch, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông X đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0004097 ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Bà Nguyễn Thị Cẩm Trang, anh Lê Hồng Li, anh Lê Hồng La và anh Lê Hồng Q phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự không giá ngạch. Bà Nguyễn Thị Cẩm T phải chịu án phí dân sự giá ngạch số tiền 14.074.402.000 đồng được tính như sau: $112.000.000đ + (10.074.402.000 đ \times 0,1\%) = 122.074.402$ đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 60.200.000đ theo biên lai thu số 0004414 ngày 21/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P. Như vậy, bà T còn phải tiếp tục nộp thêm 62.174.402 đồng (*sáu mươi hai triệu, một trăm bảy mươi bốn ngàn, bốn trăm lẻ hai đồng*).

Bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H mỗi người phải chịu án phí dân sự không giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) và án phí dân sự giá ngạch trên số tiền 2.050.000.000đ (*Hai tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng*) được tính như sau: $72 \text{ triệu} + (50.000.000 \times 0,2\%) = 72.100.000$ đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà Nguyên và bà Trang đã nộp 69.000.000 đồng theo biên lai thu số 0007401 ngày 15/4/2022; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004206 ngày 17/11/2021 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004207 ngày 17/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P. Như vậy, bà N và bà H còn phải tiếp tục nộp thêm 2.500.000 đồng (*Hai triệu, năm trăm nghìn đồng*).

Ông Nguyễn Mạnh L và bà Trương Thị B phải chịu án phí dân sự không giá ngạch là 300.000đ, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 900.000đ theo biên lai thu số 0007359

ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, ông L, bà B được hoàn trả lại 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Mạnh Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0007357 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000 đồng (*Chín trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0007355 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ Đ và bà Cao Thị V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0007356 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Hoàn trả cho ông Đoàn Văn T và bà Nguyễn Thị Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0007358 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà Trương Thị Thanh N 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000890 ngày 10/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh K; hoàn trả cho bà Lê Thị H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000892 ngày 11/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh K.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát. Hủy, đình chỉ một phần yêu cầu do người kháng cáo rút kháng cáo. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà N và bà H, sửa bản án sơ thẩm.

Việc sửa án là do đương sự rút và thay đổi yêu cầu kháng cáo tại cấp phúc thẩm, cấp sơ thẩm không có lỗi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 284, 289, 294 và 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng Điều 697, 699, 700, 701 và 702 BLDS năm 2005; Điều 124, 129, 130, 463, 466, 468 và 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; tham chiếu quy định tại Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; căn cứ Điều 6 Quyết định số 11/2021/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh K; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà N và bà H, hủy, đình chỉ một phần yêu cầu do người kháng cáo rút kháng cáo; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh K, cụ thể như sau.

[1]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ X và bà Nguyễn Thị Cẩm T.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ X về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.401,4m² được công chứng tại Văn phòng công chứng NK ngày 22/6/2020 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T với bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H đối với phần diện tích ngoài diện tích đất ông Hồ X nhận chuyển nhượng.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 22/4/2018 được ký kết giữa ông Hồ X với bà Nguyễn Thị Cẩm T, anh Lê Hồng Li, anh Lê Hồng La, anh Lê Hồng Q và công nhận diện tích đất ông Hồ X nhận chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là 318,3m², trên đất có 06 căn nhà trọ, nằm trong tổng diện tích 2.401,4m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp 4, thị trấn A, huyện P (nay là khu phố 4, phường A, thành phố P), tỉnh K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 400268, do UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Lê Xuân Th ngày 17/02/2014 được chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Cẩm T ngày 16/4/2020. Diện tích đất 318,3m² có hình 27, 28, 29, 30, 32, 31 (Trong đó, cạnh 27 - 28 = 30,27; cạnh 28 - 29 = 10,63; cạnh 29 - 30 = 30,28; cạnh 30 - 32 = 2,06; cạnh 32 - 31 = 8,29) thể hiện tại Trích đo địa chính thửa đất đang tranh chấp số 290/2022 ngày 06/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P (Bút lục 343, 345).

[2]. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà N, bà H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2002 giữa ông Nguyễn Mạnh L, bà Trương Thị B với bà Nguyễn Thị Cẩm T là vô hiệu. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Mạnh L, bà Trương Thị B về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.401,4m² được công chứng tại Văn phòng công chứng NK ngày 22/6/2020 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T với bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H đối với phần diện tích ngoài diện tích đất ông Nguyễn Mạnh L, bà Trương Thị B nhận chuyển nhượng.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Mạnh L và bà Trương Thị B về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2002 giữa ông Nguyễn Mạnh L, bà Trương Thị B với bà Nguyễn Thị Cẩm T. Công nhận cho ông Nguyễn Mạnh L và bà Trương Thị B diện tích đất theo đo đạc thực tế là 413,1m², trên đất có căn nhà cấp 4, nằm trong tổng diện tích 2.401,4m², thuộc thửa số 47, tờ bản

đồ số 25, tọa lạc tại ấp 4, thị trấn A, huyện P (nay là khu phố 4, phường A, thành phố P), tỉnh K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 400268, do UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Lê Xuân Th ngày 17/02/2014 được chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Cẩm T ngày 16/4/2020. Diện tích đất 413,1m² có hình 10, 11, 12, 13, 26, 27, 31, 32, 30, 25 (Trong đó, cạnh 10 - 11 = 47,20; cạnh 11 - 12 = 5,33; cạnh 12 - 13 = 5,74; cạnh 13 - 26 = 43,80; cạnh 26 - 27 = 4,12; cạnh 31 - 32 = 8,29; cạnh 32 - 30 = 2,06; cạnh 30 - 25 = 9,21; cạnh 25 - 10 = 19,17) thể hiện tại Trích đo địa chính thửa đất đang tranh chấp số 290/2022 ngày 06/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P (Bút lục 343, 345).

[3] Ông Hồ X, vợ chồng ông Nguyễn Mạnh L, bà Trương Thị B và bà Nguyễn Thị Cẩm T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách giấy sang tên theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất mà bà T, anh Lê Hồng Li, anh Lê Hồng La và anh Lê Hồng Q đã chuyển nhượng cho ông Hồ X, vợ chồng ông Nguyễn Mạnh L, bà Trương Thị B. Trường hợp bà T không thực hiện thì ông Hồ X, vợ chồng ông Nguyễn Mạnh L, bà Trương Thị B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc cấp mới theo quy định pháp luật.

[4] Hủy Hợp đồng CNQSD đất số 03450.2020/HDCN được ký kết giữa bà T với bà N và bà H được Văn phòng công chứng NK chứng nhận ngày 22/6/2020. Đình chỉ yêu cầu của bà N và bà H đề nghị công nhận Hợp đồng CNQSD đất số 03450.2020/HDCN ngày 22/6/2020 được ký kết giữa bà T với bà N và bà H được Văn phòng công chứng NK chứng nhận.

[5] Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hình thức mua bán ngày 22/6/2020 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T với bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H vô hiệu phần thế chấp quyền sử dụng đất; công nhận phần thỏa thuận vay tài sản.

[6] Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm T có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H số tiền 14.074.402.000 đồng (*Mười bốn tỷ, không trăm bảy mươi bốn triệu, bốn trăm lẻ hai nghìn đồng*), trong đó tiền gốc 10.000.000.000 đồng và tiền lãi 4.074.443.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả hoặc trả không đủ số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả cho người được thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Buộc bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H giao trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 400268, do UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Lê Xuân Th ngày 17/02/2014 được chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Cẩm T ngày 16/4/2020, diện tích 2.401,4m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp 4, thị trấn A, huyện P (nay là khu phố 4, phường A, thành phố P), tỉnh K.

Trường hợp bà N và bà H không tự nguyện giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà T thì bà T có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[8]. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Mạnh Đ, bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Sỹ Đ và vợ là bà Cao Thị V, ông Đoàn Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị Th do các đương sự rút yêu cầu độc lập.

[9]. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm T, anh Lê Hồng Li, anh Lê Hồng La và anh Lê Hồng Q phải chịu chi phí bản vẽ số tiền 1.269.200 đồng (*Một triệu, hai trăm sáu mươi chín ngàn, hai trăm đồng*). Ông X đã tạm ứng trước nên bà T, anh Li, anh La và anh Q phải hoàn trả lại cho ông X.

Buộc bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H phải chịu chi phí bản vẽ và chi phí định giá số tiền 86.141.502 đồng (*Tám mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi một nghìn, năm trăm lẻ hai đồng*), bà N và bà H đã nộp xong.

[10]. Về án phí:

[10.1]. Án phí dân sự sơ thẩm, án phí giá ngạch:

Ông Hồ X phải chịu 300.000đ án phí dân sự không giá ngạch, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông X đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0004097 ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Bà Nguyễn Thị Cẩm Trang, anh Lê Hồng Li, anh Lê Hồng La và anh Lê Hồng Q phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự không giá ngạch. Bà Nguyễn Thị Cẩm T phải chịu án phí dân sự giá ngạch số tiền 14.074.402.000 đồng được tính như sau: $112.000.000đ + (10.074.402.000 đ \times 0,1\%) = 122.074.402$ đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 60.200.000đ theo biên lai thu số 0004414 ngày 21/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P. Như vậy, bà T còn phải tiếp tục nộp thêm 62.174.402 đồng (*sáu mươi hai triệu, một trăm bảy mươi bốn ngàn, bốn trăm lẻ hai đồng*).

Bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H mỗi người phải chịu án phí dân sự không giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) và án phí dân sự giá ngạch trên số tiền yêu cầu trả lãi vay không được chấp nhận là 2.050.000.000đ (*Hai tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng*) được tính như sau: $72 \text{ triệu} + (50.000.000 \times 0,2\%) = 72.100.000$ đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà Nguyên và bà Trang đã nộp 69.000.000 đồng theo biên lai thu số 0007401 ngày 15/4/2022; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004206 ngày 17/11/2021 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004207 ngày 17/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P. Như vậy, bà N và bà H còn phải tiếp tục nộp thêm 2.500.000 đồng (*Hai triệu, năm trăm nghìn đồng*).

Ông Nguyễn Mạnh L và bà Trương Thị B phải chịu án phí dân sự không giá ngạch là 300.000đ, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 900.000đ theo biên lai thu số 0007359 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, ông L, bà B được hoàn trả lại 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Mạnh Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0007357 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000 đồng (*Chín trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0007355 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ Đ và bà Cao Thị V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0007356 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Hoàn trả cho ông Đoàn Văn T và bà Nguyễn Thị Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0007358 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

[10.2]. Án phí phúc thẩm:

Bà Trương Thị Thanh N và bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà Trương Thị Thanh N 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000890 ngày 10/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh K; hoàn trả cho bà Lê Thị H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000892 ngày 11/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh K.

[11]. 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

[12]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh K.
- TAND thành phố P;
- THADS thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu (TDS).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Võ Kế Nghiệp