

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH L**

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

Bản án số: 45/2022/DS-PT

Ngày: 06 - 5 - 2022

V/v tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Hữu Nhân

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh L:** Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78/2022/QĐ-PT ngày 04/4/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 104/2022/QĐ-PT ngày 26/4/2022, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* 1/. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 16, phường L, thành phố B, tỉnh L. Vắng mặt.

2/. Bà Ngô Thị Kim C, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 16, phường L, thành phố B, tỉnh L. Có mặt.

3/. Anh Phạm Thái Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ 16, phường L, thành phố B, tỉnh L. Vắng mặt.

4/. Chị Phạm Thị Hồng Đ, sinh năm 1998; địa chỉ: Tổ 16, phường L, thành phố B, tỉnh L. Vắng mặt.

5/. Chị Phạm Thị Mai V, sinh năm 2000; địa chỉ: Tổ 16, phường L, thành phố B, tỉnh L. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T, anh Đ, chị Đ, chị V:*

Bà Ngô Thị Kim C, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 16, phường L, thành phố B, tỉnh L. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 26/01/2021.

2- *Bị đơn:* Ông Vũ Khắc L, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 31/30 N, Phường 15, quận T, Thành phố H. Có mặt.

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

1/. Anh Vũ Đình H, sinh năm 1984; Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 133 N, phường B, thành phố B, tỉnh L. Ông H vắng mặt, chị H có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh H:*

Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 133 N, phường B, thành phố B, tỉnh L. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2021.

2/. Văn phòng công chứng Đỗ Văn T; địa chỉ trụ sở: Số 333 Trần Phú, phường Lộc Sơn, thành phố B, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Đỗ Văn T:

Ông Đỗ Văn T; chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng Đỗ Văn T; địa chỉ: Số 333 Trần Phú, phường Lộc Sơn, thành phố B, tỉnh L. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Vũ Khắc L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V do bà Ngô Thị Kim C đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Tháng 07/2019, giữa hộ gia đình bà (gồm chồng là ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C và các con là anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, sinh năm 1998, chị Phạm Thị Mai V) và vợ chồng ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị H đã thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích 2,2 ha đất trồng cây lâu năm, địa chỉ các thửa đất tại tổ 16, phường L, thành phố B, tỉnh L với giá 25.372.740.000đ.

Ngày 19/7/2020, hai bên đã lập Hợp đồng đặt cọc viết tay tại nhà bà và sau đó có nhờ nhân viên Văn phòng công chứng Đỗ Văn T đánh máy hợp đồng đặt cọc nhưng nhân viên quên không ghi ngày, tháng, năm vào hợp đồng và vợ chồng Ông H, bà H đã giao tiền đặt cọc cho hộ gia đình bà nhận là 13.772.740.000đ và số tiền 227.260.000đ là tiền làm giấy tờ đất. Số tiền còn lại phải thanh toán là 11.600.000.000đ. Trong diện tích đất 2,2ha thì có 12.636 m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 254111 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 12/12/2013, có diện tích đất 1.233m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 568, tờ bản đồ số 11 (D.88.III) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q

606004 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 22/12/1999, có diện tích 11.403m<sup>2</sup> đất lâu năm (trong đó, có 7.538m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 196 và 3.865m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 197), đều thuộc tờ bản đồ số 10. Hai bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước đối với diện tích 12.636 m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất còn lại khoảng 7.800 m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ được chuyển nhượng sau khi hộ gia đình bà làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 09/8/2019, hộ gia đình bà và vợ chồng Ông H, bà H đã liên hệ với Văn phòng công chứng Đỗ Văn T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 12.636 m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, có công chứng, chứng thực, theo số công chứng 9633, quyển số 7TP/CC-SCC/HĐGD.

Trong thời gian này, bà Nguyễn Thị H thông qua mối quan hệ quen biết với ông Vũ Khắc L, bà H được ông L cho biết: Ông L có nhiều mối quan hệ xã hội với lãnh đạo của tỉnh L (đứng đầu các Sở, ban, ngành và các cơ quan Tư pháp) có thể giúp gia đình bà và vợ chồng Ông H, bà H làm nhanh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 7.800m<sup>2</sup> trong thời hạn 02 tuần và ông L đề nghị vợ chồng Ông H, bà H cho ông L đứng tên phần diện tích đất 12.636 m<sup>2</sup> (đã chuyển nhượng cho Ông H, bà H) để thuận tiện trong việc nhờ người giúp đỡ. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.800m<sup>2</sup> thì vợ chồng Ông H, bà H tặng cho ông L 1.000m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm ở gần suối nước.

Do tin lời nói của ông Vũ Khắc L, ngày 20/8/2019, vợ chồng Ông H, bà H đã nhờ hộ gia đình bà Châu liên hệ với Văn phòng công chứng Đỗ Văn T lập hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết ngày 09/8/2019 giữa hộ gia đình bà Châu với vợ chồng Ông H, bà H, số công chứng 9959, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD.

Cùng ngày 20/8/2019, hộ gia đình bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo cho ông Vũ Khắc L 12.636 m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.000.000.000đ nhằm để hợp thức hóa cho việc ông Vũ Khắc L đứng tên như đã thỏa thuận với vợ chồng Ông H, bà H. Trên thực tế, gia đình bà Châu không nhận bất cứ số tiền nào của ông Vũ Khắc L và không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện vợ chồng bà Châu chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2,2 ha cho ông Vũ Khắc L. Ngoài ra, toàn bộ diện tích đất 2,2ha và tài sản gắn liền với đất thì gia đình bà Châu vẫn đang quản lý, sử dụng ổn định từ trước cho đến nay, dưới sự giám sát chặt chẽ của vợ chồng ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị H vì họ đã trả cho gia đình bà được hơn nửa số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2,2ha.

Ngày 10/9/2019, thủ tục đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B từ tên hộ ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C sang tên ông Vũ Khắc L.

Ngày 05/12/2019, ông Vũ Khắc L đã được Ủy ban nhân dân thành phố B ra Quyết định số 4271/QĐ-UBND, về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở với diện tích 3.747m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 197, tờ bản đồ số 10, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài (ghi nợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất với số tiền 681.181.920 đồng theo Thông báo số LTB 1970303-TK0032982/TB-CCT ngày 08/12/2019 của Chi cục thuế thành phố B).

Sau đó, ông Vũ Khắc L đã làm thủ tục điều chỉnh lại phần diện tích đất tăng thêm là 1.208 m<sup>2</sup> (từ 7.538 m<sup>2</sup> lên thành 8.746 m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 196 và tự ý làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 10/4/2020, ông Vũ Khắc L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi lại thành hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 085428 có diện tích 3.865m<sup>2</sup> (trong đó đất ở đô thị là 3.474 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 391m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 10 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 085429 có diện tích đất trồng cây lâu năm là 8.746m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 10. Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 254111 có diện tích 1.233m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 568, tờ bản đồ số 11 (D.88.III) vẫn giữ nguyên.

Sau khi đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Vũ Khắc L không thực hiện theo đúng cam kết về việc giúp đỡ vợ chồng Ông H, bà H và hộ gia đình bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại 7.800m<sup>2</sup>, cũng không sang tên trả lại cho vợ chồng Ông H, bà H diện tích đất 12.636m<sup>2</sup> (diện tích đất theo đo đạc thực tế là 13.844m<sup>2</sup>). Sau đó bà và bà Nguyễn Thị H đã làm đơn tố cáo ông Vũ Khắc L về việc lừa đảo chiếm đoạt tài sản tại Công an tỉnh L đối với diện tích đất 12.636m<sup>2</sup> nêu trên.

Trong quá trình Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết vụ án thì ông Vũ Khắc L đã tính thế chấp diện tích đất 12.636m<sup>2</sup> cho Ngân hàng Liên Việt, nhưng đã bị gia đình bà phát hiện và yêu cầu Ngân hàng không được nhận thế chấp vì tài sản đang tranh chấp nên ông Vũ Khắc L không thực hiện được việc thế chấp tài sản để vay tiền.

Do ông Vũ Khắc L vi phạm thỏa thuận nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa hộ gia đình bà và ông Vũ Khắc L vô hiệu, với các lý do sau:

Gia đình bà và vợ chồng Ông H, bà H chỉ nhờ ông Vũ Khắc L làm hộ thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.800m<sup>2</sup>; toàn bộ diện tích đất 2,2ha có nhiều thửa đất trồng cây lâu năm nằm đan xen với các thửa đất số 196, 197 và thửa đất số 568; gia đình bà không nhận bất cứ số tiền nào của ông Vũ Khắc L; không có tài liệu, chứng cứ gì thể hiện hộ gia đình bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2,2 ha cho ông Vũ Khắc L. Ngoài ra, toàn bộ diện tích đất 2,2ha và tài sản gắn liền với đất thì gia đình bà vẫn đang quản lý, sử dụng ổn định từ trước cho đến nay.

Lệ phí công chứng, các loại thuế liên quan đến diện tích đất nêu trên thì do bà Nguyễn Thị H nộp. Riêng tiền ghi nợ thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất 681.181.920đ thì bà Nguyễn Thị H đã liên hệ với ông Vũ Khắc L để được biết và đóng thuế nhưng ông L đã tắt, chặn số điện thoại của bà H nên không liên lạc được và hiện nay số tiền 681.181.920đ vẫn chưa được đóng cho cơ quan thuế.

Bà hoàn toàn thống nhất với bản trích đo toàn bộ các thửa đất do công ty TNHH An Thịnh L thực hiện, bà thống nhất với biên bản định giá tài sản.

Đối với chí phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Bà yêu cầu tiếp tục thực hiện Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2021/QĐ-BPKCTT ngày 23/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án và thi hành án.

*Bị đơn ông Vũ Khắc L trình bày:*

Vào tháng 08/2019, thông qua giới thiệu của bà Nguyễn Thị H, ông đã gặp và thỏa thuận nhận chuyển nhượng 2,2ha đất của vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, tại tổ 16, phường L, thành phố B, tỉnh L. Trong đó có diện tích 12.636m<sup>2</sup> đất, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 254111 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 12/12/2013, có diện tích đất 1.233m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 568, tờ bản đồ số 11 (D.88.III) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 606004 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 22/12/1999, có diện tích 11.403m<sup>2</sup> đất lâu năm (trong đó 7.538m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 196 và 3.865m<sup>2</sup> đất lâu năm, thuộc thửa đất số 197), đều thuộc tờ bản đồ số 10. Theo lời trình bày của ông T, bà Châu thì diện tích đất 7.800m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do có nhầm lẫn thửa đất với người khác. Giá thỏa thuận bằng lời nói chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2,2ha là 11.600.000.000đ và thỏa thuận khi nào chuyển mục đích đất sử dụng lên đất ở thì ông sẽ thanh toán tiền cho vợ chồng ông T, bà Châu.

Ngày 20/8/2019, giữa ông và hộ gia đình ông T, bà Châu đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 12.636m<sup>2</sup>, hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Đỗ Văn T công chứng. Sau khi ký kết hợp đồng xong, ông đã thực hiện thủ tục đăng bộ và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cập nhật sang tên chủ sử dụng là Vũ Khắc L vào ngày 10/9/2019. Diện tích đất còn lại 7.800m<sup>2</sup> hai bên thỏa thuận vợ chồng ông T, bà Châu có trách nhiệm hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại cho hết chồng lẫn thửa đất, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tiếp tục công chứng chuyển nhượng đất cho ông.

Ngày 05/12/2019, ông đã được Ủy ban nhân dân thành phố B ra Quyết định số 4271/QĐ-UBND, về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở với diện tích 3.474m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 197, tờ bản đồ số 10, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài (ghi nợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất 681.181.920đ theo Thông báo số LTB 1970303-TK0032982/TB-CCT ngày 08/12/2019 của

Chi cục thuế thành phố B). Số tiền thuế 681.181.920đ này từ năm 2019 cho đến nay thì ông vẫn chưa nộp và hiện tại vẫn đang ghi nợ.

Sau đó, ông đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xin điều chỉnh lại phần diện tích đất tăng thêm là 1.208 m<sup>2</sup> và xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích 3.474 m<sup>2</sup>, trong tổng diện tích đất mà ông nhận chuyển nhượng. Đến ngày 10/4/2020, ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 085428 và CV 085429. Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 254111 có diện tích 1.233m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 568, tờ bản đồ số 11 (D.88.III) vẫn giữ nguyên. Lệ phí công chứng, thuế do ông nộp.

Sau khi được cập nhật tên chủ sử dụng và được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đã nhiều lần liên hệ với phía nguyên đơn để thanh toán đủ số tiền mua đất là 11.600.000.000đ nhưng nguyên đơn không đồng ý nhận.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông T, bà Châu và ông đã được Văn phòng công chứng Đỗ Văn T công chứng vào ngày 20/8/2019 vô hiệu thì ông không đồng ý.

Ông thống nhất với bản trích đo toàn bộ các thửa đất, biên bản định giá tài sản. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị H (do bà Nguyễn Thị H là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Tháng 07/2019, giữa vợ chồng ông bà và hộ gia đình ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C và anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V đã thỏa thuận việc chuyển nhượng 2,2 ha đất trồng cây lâu năm, địa chỉ các thửa đất tại tổ 16, phường L, thành phố B với giá 25.372.740.000đ.

Ngày 19/7/2020, hai bên đã lập Hợp đồng đặt cọc viết tay tại nhà gia đình ông T, bà Châu và sau đó có nhờ nhân viên Văn phòng công chứng Đỗ Văn T đánh máy hợp đồng đặt cọc nhưng nhân viên quên không ghi ngày, tháng, năm vào hợp đồng đặt cọc. Vợ chồng ông bà đã giao tiền đặt cọc là 13.772.740.000đ cho hộ gia đình ông T, bà Châu và đã giao số tiền 227.260.000đ cho hộ gia đình ông T, bà Châu để làm giấy tờ đất. Số tiền còn lại vợ chồng ông bà phải thanh toán là 11.600.000.000đ. Trong diện tích đất 2,2ha, có 12.636 m<sup>2</sup> đất lâu năm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 254111 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 12/12/2013, có diện tích đất 1.233m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 568, tờ bản đồ số 11 (D.88.III) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 606004 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 22/12/1999, có diện tích 11.403m<sup>2</sup> đất lâu năm (trong đó có 7.538m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 196 và 3.865m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 197), đều thuộc tờ bản đồ số 10.

Hai bên thỏa thuận lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước đối với diện tích 12.636 m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất còn lại (khoảng 7.800 m<sup>2</sup>) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ được chuyển nhượng sau khi hộ gia đình ông T, bà Châu làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 09/8/2019, vợ chồng ông bà và hộ gia đình ông T, bà Châu đã liên hệ với Văn phòng công chứng Đỗ Văn T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 12.636 m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong thời gian này, thông qua mối quan hệ quen biết với ông Vũ Khắc L, ông bà được ông Vũ Khắc L cho biết ông L có nhiều mối quan hệ xã hội với lãnh đạo của tỉnh L có thể giúp gia đình ông T, bà Châu và vợ chồng ông bà làm nhanh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 7.800m<sup>2</sup>, ông L đề nghị vợ chồng ông bà cho ông L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 12.636 m<sup>2</sup> để thuận tiện trong việc nhờ người giúp đỡ.

Do tin lời nói của ông Vũ Khắc L, ngày 20/8/2019, vợ chồng ông bà đã nhờ hộ gia đình ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C liên hệ với Văn phòng công chứng Đỗ Văn T lập hợp đồng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 09/8/2019 với vợ hộ gia đình ông T, bà Châu.

Cùng ngày 20/8/2019, hộ gia đình ông T, bà Châu đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo cho ông Vũ Khắc L đối với diện tích đất 12.636 m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.000.000.000đ để hợp thức hóa việc ông Vũ Khắc L đứng tên như đã thỏa thuận với vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T, bà Châu. Thực tế, hộ gia đình ông T, bà Châu và vợ chồng ông bà không nhận bất cứ số tiền nào của ông Vũ Khắc L. Ngoài ra, toàn bộ diện tích đất 2,2ha và tài sản gắn liền với đất thì hộ gia đình ông T, bà Châu vẫn đang quản lý, sử dụng ổn định từ trước cho đến nay, dưới sự giám sát chặt chẽ của vợ chồng ông bà, vì vợ chồng ông bà đã trả cho hộ gia đình ông T, bà Châu được hơn nửa số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 10/9/2019, thủ tục đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã có sự điều chỉnh đăng ký biến động từ tên hộ ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C sang tên ông Vũ Khắc L.

Ngày 05/12/2019, ông Vũ Khắc L đã được Ủy ban nhân dân thành phố B ra Quyết định số 4271/QĐ-UBND, về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở với diện tích 3.747m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 197, tờ bản đồ số 10, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài (ghi nợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất 681.181.920đ theo Thông báo số LTB 1970303-TK0032982/TB-CCT ngày 08/12/2019 của Chi cục thuế thành phố B).

Sau đó, ông Vũ Khắc L đã làm thủ tục điều chỉnh lại phần diện tích đất tăng thêm là 1.208 m<sup>2</sup> (từ 7.538 m<sup>2</sup> lên thành 8.746 m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 196 và tự ý làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 10/4/2020, ông Vũ Khắc L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi

lại thành hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 085428 có diện tích 3.865m<sup>2</sup> (trong đó đất ở đô thị là 3.474 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 391m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 10 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 085429 có diện tích đất trồng cây lâu năm là 8.746m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 10. Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 254111 có diện tích 1.233m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 568, tờ bản đồ số 11 (D.88.III) vẫn giữ nguyên.

Lệ phí công chứng, các loại thuế do bà là người trực tiếp nộp (là tiền của bà).

Sau khi đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Vũ Khắc L không thực hiện theo đúng cam kết về việc giúp vợ chồng ông bà và hộ gia đình ông T, bà Châu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại 7.800 m<sup>2</sup>, cũng không chịu sang tên trả lại cho vợ chồng ông bà diện tích đất 12.636m<sup>2</sup> (diện tích đất theo đo đạc thực tế là 13.844m<sup>2</sup>). Sau đó vợ chồng ông bà và bà Ngô Thị Kim C đã làm đơn tố cáo ông Vũ Khắc L về việc lừa đảo chiếm đoạt diện tích đất nêu trên tại Công an tỉnh L.

Hiện tại ông Vũ Khắc L đang quản lý 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 085428, số CV 085429 và số BR 254111. Trong quá trình Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết vụ án thì vợ chồng ông bà và gia đình ông T, bà Châu phát hiện ông Vũ Khắc L đã yêu cầu Ngân hàng Bưu điện Liên Việt xuống hiện trạng đất để xem xét, thẩm định nhằm thế chấp các thửa đất số 568, tờ bản đồ số 11, thửa đất số 196 và thửa đất số 197, đều thuộc tờ bản đồ số 10 cho Ngân hàng nhưng bị vợ chồng ông bà và hộ gia đình ông T, bà Châu đã phát hiện và yêu cầu Ngân hàng không được nhận thế chấp vì tài sản đang tranh chấp nên ông Vũ Khắc L không thực hiện được việc thế chấp để vay tiền.

Do ông Vũ Khắc L vi phạm thỏa thuận nên vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019, số công chứng 9960, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu giữa hộ gia đình ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V và ông Vũ Khắc L.

Vợ chồng ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Yêu cầu tiếp tục thực hiện Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2021/QĐ-BPKCTT ngày 23/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án và thi hành án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đỗ Văn T (do ông Đỗ Văn T là người đại diện theo pháp luật) trình bày:*

Ngày 09/8/2019, hộ gia đình ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V và vợ chồng ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,



trong đó: Bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V, bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị H, hợp đồng đã được công chứng viên Văn phòng công chứng Đỗ Văn T chứng nhận ngày 09/8/2019, số công chứng 9933, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD gồm các thửa đất số 196 + 197 + 568, tờ bản đồ số 10 (D.88.III), diện tích 12.636m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại phường L, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 606004 + BR 254111 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 22/12/1999 và ngày 19/12/2013.

Hợp đồng đặt cọc giữa bên đặt cọc là ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị H và bên nhận đặt cọc ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thị Thái Đạt, chị Phạm Thị Hồng Đ và chị Phạm Thị Mai V do nhân viên văn công chứng đánh máy hộ.

Đến ngày 20/8/2019, hộ gia đình ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V và vợ chồng ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Thị H ra Văn phòng công chứng Đỗ Văn T lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2019. Cùng ngày 20/8/2019, ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V và ông Vũ Khắc L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó: Bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V, bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Khắc L, hợp đồng đã được công chứng viên Văn phòng Công chứng Đỗ Văn T chứng nhận, số công chứng 9960, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD gồm các thửa đất số 196 + 197 + 568, tờ bản đồ số 10 (D.88.III), diện tích 12.636m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại phường L, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 606004 + BR 254111 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 22/12/1999 và ngày 19/12/2013.

Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên, đủ điều kiện giao dịch về quyền sử dụng đất. Văn phòng công chứng Đỗ Văn T công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 9960, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2019 là đúng quy định của pháp luật. Do vậy, đề nghị Tòa án cho Văn phòng công chứng Đỗ Văn T vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc; xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản; phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa sơ thẩm và các phiên tòa phúc thẩm.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 vô hiệu thì Văn phòng công chứng Đỗ Văn T không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Văn phòng công chứng Đỗ Văn T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” đối với bị đơn ông Vũ Khắc L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Khắc L, đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Đỗ Văn T, số công chứng 9960, quyền số 07-TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2021/QĐ-BPKCTT ngày 23/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B về việc: Cấm thực hiện hành vi nhất định. Quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện tại Chương III Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Buộc ông Vũ Khắc L có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị H số tiền chi phí tố tụng là 21.411.700đ.

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 254111 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/12/2013; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 606004 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 22/12/1999; thủ tục đăng ký biến động ngày 10/4/2020 từ tên hộ ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C sang tên ông Vũ Khắc L; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 085428 và số CV 085429 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi lại ngày 10/4/2020 đứng tên ông Vũ Khắc L để xử lý theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Hộ gia đình ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với các thửa đất số 196, số 197, đều thuộc tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 586, tờ bản đồ số 11, địa chỉ các thửa đất tại phường L, thành phố B.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 14/01/2022 và ngày 20/01/2022, bị đơn ông Vũ Khắc L kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B. Đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà Châu; buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng công chứng số 9960 quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2019 tại Văn phòng công chứng Đỗ Văn T mà các bên đã ký kết.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, bị đơn ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Nguyên đơn ông T, bà Châu, anh Đ, chị Đ, chị V (do bà Châu là người đại diện theo ủy quyền) và người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan Ông H, bà H (do bà H là người đại diện theo ủy quyền) không kháng cáo, không đồng ý với kháng cáo của ông L, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông L; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông T, bà Châu, anh Đ, chị Đ, chị V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa hộ gia đình ông T, bà Châu và ông Vũ Khắc L vô hiệu. Còn bị đơn ông L không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B là có căn cứ.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông L thì:

[2.1]. Theo giấy nhận cọc tiền đất viết tay ngày 19/7/2019 giữa ông T, bà Châu và Ông H, bà H, thể hiện: Các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 2,2ha, trong đó có 12.636m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền nhận cọc là 13.772.740.000đ; và số tiền 227.260.000đ là tiền làm giấy tờ đất. Riêng diện tích đất 7.800m<sup>2</sup> ông T, bà Châu có trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên Ông H, bà H và bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 11.600.000.000đ.

[2.2]. Theo Hợp đồng đặt cọc đánh máy (bút lục số 08-11) không ghi ngày tháng năm giữa bên đặt cọc là Ông H, bà H và bên nhận cọc là ông T, bà Châu, anh Đ, chị Đ, chị V thể hiện Ông H, bà H đặt cọc cho bên ông T, bà Châu, anh Đ, chị Đ, chị V số tiền 13.772.740.000đ. Diện tích đất chuyển nhượng với giá 25.372.740.000đ, số tiền còn nợ 11.600.000.000đ sẽ thanh toán hết cho ông T, bà Châu, anh Đ, chị Đ, chị V sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc của diện tích đất thực trạng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3]. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2019 (bút lục số 12-17) thể hiện: Ông T, bà Châu, anh Đ, chị Đ, chị V chuyển nhượng cho Ông H, bà H diện tích đất 12.636 m<sup>2</sup> gồm: Thửa đất số 196 có diện tích 7.538m<sup>2</sup>, thửa đất số 197 có diện tích 3.865 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 606004 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B

cấp ngày 22/12/1999 và thửa đất số 568, tờ bản đồ số 11 (D.88.III), diện tích 1.233m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 254111 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/12/2013, địa chỉ các thửa đất tại phường L, thành phố B; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.000.000.000đ đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Đỗ Văn T vào ngày 09/8/2019, số công chứng 9633, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD.

[2.4]. Theo Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 (bút lục số 17-21) đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Đỗ Văn T, số công chứng 9959, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện: Giữa ông T, bà Châu, anh Đ, chị Đ, chị V và Ông H, bà H lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2019 nêu trên.

[2.5]. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 (bút lục số 22-25) thể hiện: Hộ gia đình ông T, bà Châu, anh Đ, chị Đ, chị V và ông L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 12.636 m<sup>2</sup> gồm: Thửa đất số 196 có diện tích 7.538m<sup>2</sup>, thửa đất số 197 có diện tích 3.865 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 606004 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 22/12/1999 và thửa đất số 568 có diện tích 1.233m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 11 (D.88.III) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 254111 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/12/2013, địa chỉ các thửa đất tại phường L, thành phố B, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.000.000.000đ đã được công chứng, chứng thực vào ngày 20/8/2019 tại Văn phòng công chứng Đỗ Văn T, số công chứng 9960, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD.

[3]. Ngày 10/9/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã xác nhận đăng ký biến động đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên từ tên hộ ông T, bà Châu sang tên ông L. Ngày 05/12/2019, ông L đã được Ủy ban nhân dân thành phố B ra Quyết định số 4271/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở với diện tích 3.747m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 197, tờ bản đồ số 10, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài (ghi nợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất 681.181.920đ theo Thông báo số LTB 1970303-TK0032982/TB-CCT ngày 08/12/2019 của Chi cục thuế thành phố B). Ông L đã làm thủ tục điều chỉnh lại phần diện tích đất tăng thêm là 1.208 m<sup>2</sup> (từ 7.538 m<sup>2</sup> lên thành 8.746 m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 196.

[4]. Ngày 10/4/2020, ông L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi lại thành 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 085428 có diện tích 3.865m<sup>2</sup> (trong đó đất ở đô thị là 3.474m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 391m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 10 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 085429 có diện tích đất trồng cây lâu năm là 8.746m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 10. Riêng Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 254111 có diện tích 1.233m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 568, tờ bản đồ số 11 (D.88.III) vẫn giữ nguyên.

[5]. Do vợ chồng ông T, bà Châu tố cáo ông L có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và theo Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 98A/TB-VPCQCSĐT ngày 06/11/2020 của Cơ quan cảnh sát Điều tra Công an tỉnh L thể hiện: “Tuy nhiên, đến nay quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T, bà Châu và ông L chưa được thực hiện, các bên đều thừa nhận nội dung ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Châu chuyển nhượng 12.636m<sup>2</sup> cho ông L với giá 2.000.000.000đ là không đúng. Bản thân ông L cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ về việc ông L đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông T, bà Châu, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng chỉ được thực hiện trên giấy tờ chứ không tiến hành giao nhận tiền và giao nhận đất trên thực địa. Trong khi đó, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hộ ông T, bà Châu và Ông H, bà H đã được các bên tự nguyện hủy bỏ nhưng các bên đều thừa nhận số tiền cọc mà Ông H, bà H đã đưa cho hộ ông T, bà Châu thì có xảy ra trên thực tế và hiện nay gia đình ông T, bà Châu vẫn chưa trả lại cho Ông H, bà H”.

Nội dung này cũng phù hợp với lời trình bày của ông T, bà Châu và ông L thể hiện việc ông T, bà Châu và ông L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là có xảy ra trên thực tế nhưng không thỏa thuận giá tiền chuyển nhượng đất trên thực tế, không bàn giao tài sản cho nhau, không giao tiền cho nhau, diện tích đất 7.800m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bị chồng thừa đất với người khác.

[6]. Theo Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 23/4/2021 và ngày 26/5/2021 của Công ty TNHH An Thịnh L thể hiện: Toàn bộ khu đất của hộ gia đình ông T, bà Châu thì hiện nay gia đình ông T, bà Châu vẫn là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng gồm các thửa đất số 388, 197, 196, 393, 394, 568, 152 và thửa số 560 nằm đan xen nhau.

[7]. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/6/2021 thể hiện: Diện tích đất ở đô thị 3.474m<sup>2</sup> là 12.159.000.000đ + diện tích đất trồng cây lâu năm là 18.541m<sup>2</sup> có tổng giá trị là 15.274.928.686đ + tài sản trên đất có giá trị là 555.685.592đ = 27.989.614.200đ là phù hợp với giấy đặt cọc viết tay và hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa Ông H, bà H và gia đình ông T, bà Châu. Như vậy, có căn cứ xác định giá chuyển nhượng thực tế của diện tích đất 2,2ha và tài sản gắn liền với có giá khoảng 25.372.740.000đ và giá đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 27.989.614.200đ là phù hợp với thực tế. Do đó, việc ông L xác định giá trị chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với giá 2.000.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực tế của tài sản tranh chấp.

Do vậy, có căn cứ để xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T, bà Châu và ông L có sự giả tạo và chưa được thực hiện. Ông L cho rằng giá chuyển nhượng thực tế đối với diện tích đất 2,2ha là 11.600.000.000đ nhưng ông L lại không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình và ông L cũng không chứng minh được ông L đã

thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông T, bà Châu. Trong khi đó, hộ ông T, bà Châu và Ông H, bà H không thừa nhận giá trị thực tế chuyển nhượng là 11.600.000.000 đồng như lời ông L trình bày nên không có căn cứ để xác định giá trị chuyển nhượng là 11.600.000.000 đồng.

Theo hướng dẫn tại tiểu mục 2 phần II của Văn bản số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì:

“Trường hợp, trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho quyền sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó cho người nhận chuyển nhượng, nhận chuyển đổi, nhận tặng cho quyền sử dụng đất. Sau đó, các bên tranh chấp và Tòa án xét thấy hợp đồng nói trên bị vô hiệu hoặc chấp nhận yêu cầu hủy bỏ thì khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L, Ủy ban nhân dân thành phố B, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[8]. Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án về việc chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V và bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Khắc L, đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Đỗ Văn T, số công chứng 9960, quyền số 07-TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và hủy bỏ toàn bộ hợp đồng này là có căn cứ và đúng pháp luật.

[9]. Do hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa các nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích đất 12.636 m<sup>2</sup> nêu trên nên cần kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B thu hồi Quyết định số 4271/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở với diện tích 3.747m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 197, tờ bản đồ số 10 tại phường L thành phố B và kiến nghị Chi cục thuế khu vực B - Bảo Lâm thu hồi Thông báo số LTB 1970303-TK0032982/TB-CCT ngày 08/12/2019 của Chi cục thuế thành phố B về việc cho ông L nợ tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất với số tiền 681.181.920đ là có căn cứ.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[10]. Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2021/QĐ-BPKCTT ngày 23/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

[11]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên ông L phải có trách nhiệm thanh toán cho bà H số tiền chi phí tố tụng là 21.411.700đ.

[12]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[13]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông L không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Khắc L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, cụ thể như sau:

Căn cứ Điều 117, 122, 124 và Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” đối với bị đơn ông Vũ Khắc L.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V và bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Khắc L, đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Đỗ Văn T, số công chứng 9960, quyển số 07-TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

3. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V và bên nhận chuyển nhượng

là ông Vũ Khắc L, đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Đỗ Văn T, số công chứng 9960, quyển số 07-TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 254111 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/12/2013; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 606004 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 22/12/1999; thu hồi thủ tục đăng ký biến động ngày 10/4/2020 từ tên họ ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C sang tên ông Vũ Khắc L; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 085428 và số CV 085429 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi lại ngày 10/4/2020 đứng tên ông Vũ Khắc L để xử lý theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Hộ gia đình ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với các thửa đất số 196, số 197, đều thuộc tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 586, tờ bản đồ số 11, tại phường L, thành phố B theo quy định pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án theo hướng dẫn tại mục 2 phần II của Văn bản số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

6. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B thu hồi Quyết định số 4271/QĐ-UBND về việc cho phép ông Vũ Khắc L chuyển mục đích sử dụng sang đất ở với diện tích 3.747m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 197, tờ bản đồ số 10, thời hạn sử dụng đất tại phường L thành phố B và kiến nghị Chi cục thuế khu vực B - Bảo Lâm thu hồi Thông báo số LTB 1970303-TK0032982/TB-CCT ngày 08/12/2019 của Chi cục thuế thành phố B về việc cho ông Vũ Khắc L nợ tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất với số tiền 681.181.920 đồng.

7. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Vũ Khắc L có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị H số tiền chi phí tố tụng là 21.411.700đ (hai mươi một triệu, bốn trăm mười một nghìn, bảy trăm đồng).

8. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Vũ Khắc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).



Hoàn trả cho ông Phạm Văn T, bà Ngô Thị Kim C, anh Phạm Thái Đ, chị Phạm Thị Hồng Đ, chị Phạm Thị Mai V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai số 0018864 ngày 22/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bị đơn ông Vũ Khắc L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông L đã tạm nộp theo biên lai thu số 0004807 ngày 24/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Trường hợp bản án 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 Điều 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 L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố B (02);
- Chi cục THADS thành phố B;
- Những người tham gia tố tụng (08);
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (02).

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

Đã ký

**Bùi Hữu Nhân**