

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH L**

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

Bản án số: 147/2021/DS-PT

Ngày: 31 - 12 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và tranh chấp  
hợp đồng dân sự vay tài sản.

**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:*

Bà Lê Thị Vân

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Đặng Ngọc Bình

**- 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:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2021/DS-ST ngày 06/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 339/2021/QĐ-PT ngày 13/12/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 361/2021/QĐ-PT ngày 37/12/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Cao Thị R, sinh năm 1982. Có mặt.

Địa chỉ: Số 03 thôn Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh L.

2. Bị đơn: Bà Cao Thị Mỹ L, sinh năm: 1983. Vắng mặt.

Ông Hoàng Văn T, sinh năm: 1973. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh L.

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

3.1. Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T.

Địa chỉ trụ sở: Số 352 Quốc Lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh L. Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T: Ông Nguyễn Đức T; chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T. Vắng mặt. Địa chỉ: Số 352 Quốc Lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh L.

3.2. Bà Lê Thị O, sinh năm: 1963. Có mặt.

Địa chỉ: Số 266 thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Cao Thị R.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Cao Thị R trình bày:*

Ngày 14/10/2019, bà có nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L thửa đất số C226 tờ bản đồ khu dân cư xã T, huyện Đ với diện tích 262,5m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 479625 vào ngày 08/7/2011 đứng tên hộ ông Ya Khoa, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật thay đổi nội dung vào ngày 21/6/2019 đứng tên ông T, bà L với giá trị chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng.

Ngày 14/10/2019, bà đã giao cho ông T, bà L 1.000.000.000 đồng để đặt cọc và tại thời điểm này do ông T, bà L đang thế chấp quyền sử dụng đất này để vay vốn tại ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang nhượng theo quy định được; đến ngày 16/4/2020, bà giao tiếp cho ông T, bà L 700.000.000 đồng để thanh toán nợ tại ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng cho bà cho nên đến ngày 16/4/2020 thì bà đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T, bà L.

Ngày 16/4/2020, bà và ông T, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T (*số công chứng 2199, quyển số 49TP/CC-SCC/HĐGD*), giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng công chứng là 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó trong thời gian lập thủ tục chuyển nhượng thì ông T, bà L đã bị Tòa án nhân dân huyện Đ và Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ có quyết định phong tỏa tài sản đối với thửa đất nêu trên.

Diện tích đất trên ông T, bà L đã giao cho bà trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2020 đến nay và bà đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 479625 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp vào ngày 08/7/2011.

Nay bà đề nghị ông T, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà. Đề nghị hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2020/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Ngoài ra, vào ngày 16/4/2020, bà có cho ông T, bà L vay thêm số tiền 300.000.000 đồng, nay bà khởi kiện yêu cầu ông T, bà L trả cho bà số tiền trên.

*2. Bị đơn ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L trình bày:*

Giữa ông bà và bà Roi có ký hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất trên và ông bà đã nhận số tiền 1.700.000.000 đồng như lời trình bày của bà Roi là đúng. Tuy nhiên do ông bà có nợ tiền của người khác nên đã bị cơ quan có thẩm quyền phong tỏa tài sản trên. Nay bà Roi khởi kiện yêu cầu ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì ông bà đồng ý.

Ngoài ra, ông bà có vay của bà Roi số tiền 300.000.000 đồng; nay bà Roi khởi kiện yêu cầu ông bà trả nợ thì ông bà cũng đồng ý trả số tiền trên.

*3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*3.1. Bà Lê Thị O trình bày:* Bà O yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2020/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ để đảm bảo cho việc thi hành nghĩa vụ trả nợ của ông T, bà L đối với bà.

*3.2. Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T trình bày:* Ngày 16/4/2020, Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T nhận được yêu cầu của bà Lê về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại thôn Tà Nhiên, xã Tà Năng, huyện Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 479625 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 08/7/2011 đứng tên ông T, bà L. Sau khi nhận được yêu cầu công chứng, Văn phòng công chứng đã thụ lý hồ sơ và được công chứng viên tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ có liên quan và đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2199, quyển số 49TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 16/4/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông T, bà L và bên nhận chuyển nhượng là bà Roi. Việc Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2199, quyển số

49TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 16/4/2020 là đúng quy định trình tự thủ tục quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng 2014, Bộ luật Dân sự và các pháp luật có liên quan.

Nay các bên tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2021/DS-ST ngày 06/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị R đối với bị đơn ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/4/2020 giữa bà Cao Thị R và ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 262,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số C226 tờ bản đồ khu dân cư xã T, huyện Đ, tỉnh L lập ngày 16/4/2020 giữa bà Cao Thị R và ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T, số công chứng 2199, quyền số 49TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Cao Thị R số tiền 1.700.000.000 đồng.

Buộc bà Cao Thị R trả lại cho ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L diện tích đất 262,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số C226 tờ bản đồ khu dân cư xã T, huyện Đ, tỉnh L và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 479625 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 08/7/2011.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị R đối với bị đơn ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L về việc tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản.

Buộc ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Cao Thị R số tiền 300.000.000 đồng.

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 08/9/2021, nguyên đơn bà Cao Thị R kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2021/DS-ST ngày 06/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Bà Roi đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Roi, đề

ngợi công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/4/2020 giữa bà Cao Thị R và ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, nguyên đơn bà Rơi vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Bị đơn bà Cao Thị Mỹ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà O đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

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. Riêng bị đơn không thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Cao Thị R; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Cao Thị R thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273. Điều 276 và Điều 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Rơi khởi kiện cho rằng ngày 14/10/2019, bà có nhận chuyển nhượng của ông T, bà L thửa đất số C226 tờ bản đồ khu dân cư xã T, huyện Đ với diện tích 262,5m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 479625 ngày 08/7/2011 đứng tên hộ ông Ya Khoa, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật thay đổi nội dung ngày 21/6/2019 sang tên cho ông T, bà L với giá chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng. Bà đã thanh toán cho ông T, bà L đủ số tiền chuyển nhượng đất là 1.700.000.000 đồng và bà đã nhận đất để quản lý, sử dụng từ năm 2019 cho đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng đất được các bên công chứng theo quy định của pháp luật. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông T,

bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà. Đề nghị hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2020/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Ngoài ra, ngày 16/4/2020, bà có cho ông T, bà L vay số tiền 300.000.000 đồng, nay bà khởi kiện yêu cầu ông T, bà L trả cho bà số tiền trên.

Còn bị đơn ông T, bà L thừa nhận giữa ông bà và bà Roi có ký hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích trên và ông bà đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 1.700.000.000 đồng như lời trình bày của bà Roi là đúng. Tuy nhiên do ông bà có nợ tiền của người khác nên đã bị cơ quan có thẩm quyền phong tỏa tài sản trên. Nay bà Roi khởi kiện yêu cầu ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì ông bà đồng ý.

Ngoài ra, ông bà thừa nhận có vay của bà Roi số tiền 300.000.000 đồng; nay bà Roi khởi kiện yêu cầu ông bà trả nợ thì ông bà cũng đồng ý trả số tiền trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà O yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2020/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ để đảm bảo cho việc thi hành nghĩa vụ trả nợ của ông T, bà L đối với bà.

Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Roi:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy rằng: Các đương sự đều thừa nhận, giữa bà Roi và ông T, bà L có lập hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số C226 tờ bản đồ khu dân cư xã T, huyện Đ với diện tích 262,5m<sup>2</sup> là có xảy ra trên thực tế và các bên đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng và bà Roi đã nhận đất và quản lý, sử dụng từ năm 2019 cho đến nay. Nội dung các bên thừa nhận có việc chuyển nhượng đất, thừa nhận về giá chuyển nhượng, thừa nhận về việc thanh toán số tiền chuyển nhượng đất thì phù hợp với giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền cọc ngày 14/10/2019 (*bút lục số 179-181*). Việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện việc công chứng theo đúng quy định nên về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đất là đúng theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì:

*“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

- a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*
- b) Đất không có tranh chấp;*
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.*

*2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này”.*

Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì:

*“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.*

Đối chiếu với quy định trên thì thấy rằng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L và bà Rơi đã được công chứng, chứng thực nhưng chưa đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013, nên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chưa phát sinh hiệu lực và diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng vẫn thuộc quyền sử dụng của ông T, bà L.

[2.2] Bên cạnh đó, trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản giữa nguyên đơn bà Lê Thị O và bị đơn ông T, bà L thì Bà O có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số C226 tờ bản đồ khu dân cư xã T, huyện Đ với diện tích 262,5m<sup>2</sup>. Như vậy, tại thời điểm các bên tiến hành việc chuyển nhượng đất và hoàn tất thủ tục sang tên cho bà Rơi từ năm 2020 cho đến nay thì thửa đất này hiện nay vẫn đang bị Tòa án nhân dân huyện Đ ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản nên chưa hoàn tất được thủ tục sang tên, đăng ký biến động cho bà Rơi mà hiện nay quyền sử dụng đất nêu trên vẫn đứng tên ông T, bà L.

[2.3] Ngoài ra, bà Roi cho rằng việc bà nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên của ông T, bà L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật thay đổi sang tên bà Roi tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, qua xem xét thì thấy rằng, tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 479625 thể hiện nội dung: Chuyển nhượng cho bà Cao Thị R. Tuy nhiên, phần cập nhật này lại không ghi ngày tháng, không có chữ ký, đóng dấu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã bị gạch bỏ (*bút lục số 145-147*). Nội dung này cũng phù hợp với Thông báo số 480/TB-CNĐTR ngày 23/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ về việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà L với nội dung: Trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính đối với hồ sơ đăng ký biến động đất đai do chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà L cho bà Roi đối với thửa đất số C226 với diện tích 262,5m<sup>2</sup> tờ bản đồ quy hoạch dân cư trung tâm xã T thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ có nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2020/QĐ-BPKCTT, trong đó có nội dung: Không được tặng cho, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ không thực hiện việc đăng ký và đã trả hồ sơ cho ông T, bà L (*bút lục số 177*) nên việc chuyển nhượng đất nêu trên chưa phát sinh hiệu lực.

[2.4] Bên cạnh đó, bà Roi và ông T, bà L đều thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế của thửa đất nêu trên là 1.700.000.000 đồng. Trong khi đó, giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng công chứng thì các bên chỉ thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng (*bút lục số 182-185*). Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ về thuế đối với Nhà nước. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/4/2020 giữa bà Roi và ông T, bà L là hợp đồng vô hiệu tại thời điểm giao kết hợp đồng.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*”

*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.*

Do đó, ông T, bà L phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Roi số tiền đã nhận là 1.700.000.000 đồng; còn bà Roi phải trả lại cho ông T, bà L diện tích



đất 262,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số C226 tờ bản đồ khu dân cư xã T, huyện Đ và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 479625 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 08/7/2011. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Rơi về việc yêu cầu ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/4/2020 giữa bà Cao Thị R và ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Lệ được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T, đối với diện tích đất 262,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số C226 tờ bản đồ khu dân cư xã T, huyện Đ, tỉnh L vô hiệu là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Rơi về việc yêu cầu ông T, bà L có trách nhiệm trả cho bà số tiền vay còn nợ là 300.000.000 đồng thì thấy rằng: Theo giấy nhận tiền ngày 16/4/2020 thể hiện ông T, bà L có vay của bà Rơi số tiền 300.000.000 đồng, có chữ ký và chữ viết xác nhận của ông T, bà L (*bút lục số 181*) và ông T, bà L cũng thừa nhận có vay và còn nợ bà Rơi 300.000.000 đồng và đồng ý trả nợ cho bà Rơi. Đây là nội dung các đương sự thừa nhận nên căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự là sự kiện không phải chứng minh.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc ông T, bà L còn nợ bà Rơi số tiền 300.000.000 đồng và buộc ông T, bà L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Rơi số tiền 300.000.000 đồng nợ gốc là có căn cứ và đúng pháp luật.

Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Rơi về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất mà chỉ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Rơi về việc tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản là có căn cứ và đúng pháp luật.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Rơi, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông T, bà L và nguyên đơn bà Rơi phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Rơi 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 nguyên đơn bà Cao Thị R.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2021/DS-ST ngày 06/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, cụ thể như sau:

- Căn cứ các Điều 124, 131, 463, 466 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 188 của Luật đất đai;

- Căn cứ Điều 27, Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ 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.

*Xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị R đối với bị đơn ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/4/2020 giữa bà Cao Thị R và ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 262,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số C226 tờ bản đồ khu dân cư xã T, huyện Đ, tỉnh L lập ngày 16/4/2020 giữa bà Cao Thị R và ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T, số công chứng 2199, quyển số 49TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Cao Thị R số tiền 1.700.000.000 đồng (*một tỷ bảy trăm triệu đồng*).

Buộc bà Cao Thị R trả lại cho ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L diện tích đất 262,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số C226 tờ bản đồ khu dân cư xã T, huyện Đ, tỉnh L và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 479625 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 08/7/2011.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị R đối với bị đơn ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L về việc tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản. Buộc ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Cao Thị R số tiền 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*).

3. 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.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L phải liên đới chịu 15.000.000 đồng (*mười lăm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bà Cao Thị R phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 36.000.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Rơi đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2017/0000118 ngày 18/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn trả cho bà Cao Thị R 35.700.000 đồng (*ba mươi lăm triệu bảy trăm nghìn đồng*) án phí dân sự còn thừa.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Cao Thị R phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Rơi đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2017/0006930 ngày 24/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, bà Rơi đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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 qui 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 huyện Đ (02);
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Văn phòng;
- Các đương sự (04);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

**Lê Thị Vân**