

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **103/2021/DS-PT**

Ngày: 17-9-2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Thị Quý Chi

*Các Thẩm Phán:* Ông Lê Quang Ninh

Ông Vũ Hoàng Linh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:* Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 17 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 82/2021/TLPT- DS ngày 15/7/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 124/2021/QĐXXPT-DS ngày 31/8/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê Hữu T**, sinh năm 1977 (có mặt)

Nơi cư trú: Ấp H, xã Lộc Th, huyện N, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Bà **Đinh Thị Thu Th**, sinh năm 1985; nơi cư trú: Ấp Th, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông **Trần Thiết H**, sinh năm 1960; Nơi cư trú: khu phố N, thị trấn L, huyện N, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1/ Bà **Lai Thị Yến T**, sinh năm 1983; nơi cư trú: Ấp H, xã Lộc Th, huyện N, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

2/ Ông **Hoàng Minh T**, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ 3, khu phố Ninh Phước, thị trấn L, huyện N, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

3/ Bà **Nguyễn Thị Mai A** , sinh năm 1973; nơi cư trú: xã L , huyện N , tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

4/ Bà **Kiều Diễm H** , sinh năm 1981; nơi cư trú: Số nhà 101, khu phố Ninh Phước, thị trấn L , huyện N , tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đinh Thị Thu Th và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Thiết H .

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 20/7/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Hữu T trình bày:*

Ngày 06/9/2017, tại căn tin Tiểu đoàn 208, xã L , huyện N , tỉnh Bình Phước, ông T đặt cọc cho bà Th số tiền 230.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi triệu đồng*) để nhận chuyển nhượng thửa đất tọa lạc tại đường Bùi Thị Xuân, phường An Lộc, thị xã B , tỉnh Bình Phước. Bà Th có viết biên nhận nhận tiền đặt cọc cho ông T, khi bà Th viết giấy biên nhận nhận đặt cọc có bà Mai A chứng kiến và ký tên vào giấy với tư cách người làm chứng. Đến ngày 14/9/2017, cũng tại căn tin Tiểu đoàn 208, xã L , huyện N, tỉnh Bình Phước, bà Th viết giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T , hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 710.000.000 đồng (*Bảy trăm mười triệu đồng*) và ông T đã trả tiếp cho bà Th số tiền còn lại 480.000.000 đồng (*Bốn trăm tám mươi triệu đồng*). Khi bà Th viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T có bà Mai A , ông Th và bà H chứng kiến sau đó bà Mai A và ông Th có ký tên vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Th viết với tư cách người làm chứng. Sau khi ký kết hợp đồng, bà Th lấy ra số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) trong số tiền ông T trả cho bà Th để trả nợ cho bà H .

Do khi ông T đặt cọc cho bà Th vào ngày 06/9/2017 và khi bà Th viết giấy tay chuyển nhượng thửa đất cho ông T vào ngày 14/9/2017 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất bà Th đang thế chấp ở Ngân hàng nên không nhớ được số thửa, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích của thửa đất để ghi vào biên nhận nhận tiền đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ ghi thửa đất bà Th chuyển nhượng cho ông T là ở đường Bùi Thị Xuân, phường An Lộc, thị xã B , tỉnh Bình Phước. Hiện nay, thửa đất trên bà Th đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu M (Sau đây gọi tắt là ông M ) và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/2017 giữa ông T và bà Th là không đúng theo quy định của pháp luật nên ông

T không có ý kiến gì về việc bà Th đã chuyển nhượng thửa đất cho ông M , không yêu cầu xác định ông M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, ông T chỉ yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông T vô hiệu và yêu cầu bà Th trả lại cho ông T số tiền 710.000.000 đồng (*Bảy trăm mười triệu đồng*) ông T đã trả cho bà Th , ông T không yêu cầu tính lãi suất. Ngoài ra, giao dịch giữa ông T và bà Th không phát sinh hậu quả gì khác nên ông T không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu giải quyết bất cứ hậu quả nào khác khi tuyên hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu xác định ông M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

*\* Ông Trần Thiết H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đinh Thị Thu Th trình bày:*

Thống nhất ngày 06/9/2017, Tại căn tin Tiểu đoàn 208, xã L , huyện N , tỉnh Bình Phước bà Th có viết biên nhận nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T vào ngày 14/9/2017, cũng tại căn tin trên bà Th có viết giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T . Tuy nhiên, không có việc bà Th thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông T , ông T cũng không có trả tiền gì cho bà Th . Hợp đồng chuyển nhượng đất chỉ là giả tạo, hợp đồng không có ghi số thửa, số tờ bản đồ và sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mà chỉ ghi địa chỉ thửa đất ở đường Bùi Thị Xuân, phường An Lộc, thị xã B , tỉnh Bình Phước vì lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất bà Th đang thế chấp ở Ngân hàng để vay tiền. Việc bà Th viết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T là do ông T yêu cầu bà Th viết để đảm bảo cho việc bà Th vay tiền của ông T (vì ngày 06/7/2017 và ngày 25/7/2017 bà Th và ông Hoàng Minh T có vay của ông T số tiền 550.000.000 đồng (*Năm trăm năm mươi triệu đồng*)). Do đó bà Th thống nhất với ý kiến của ông T về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/2017 giữa bà Th và ông T là vô hiệu. Do hợp đồng giữa bà Th và ông T không phát sinh hậu quả gì nên bà Th không yêu cầu giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng vô hiệu và cũng không có yêu cầu phản tố gì.

Đối với việc ông T yêu cầu bà Th trả lại số tiền 710.000.000 đồng (*Bảy trăm mười triệu đồng*) khi tuyên hợp đồng vô hiệu, bà Th không đồng ý vì ông T không có trả cho bà Th số tiền trên.

*- Ông Nguyễn Hữu M là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị Thu Th đối với phần diện tích đất mà các bên hướng tới trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, trình bày:*

Vào ngày 16/4/2018, ông có nhận chuyển nhượng đất của bà Đinh Thị Thu

Th , có diện tích 196 m<sup>2</sup>, số thửa 07, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại đường Bùi Thị Xuân, phường An Lộc, thị xã B , tỉnh Bình Phước. Ngày 25/5/2018, Tòa án nhân dân huyện H ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất trên, sau đó Tòa án tuyên hủy quyết định này và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này hiện nay ông đã chuyển nhượng cho người khác, nên ông không còn liên quan gì trong vụ án này. Do bận công việc nên tôi không tham gia phiên tòa liên quan giữa ông T và bà Th nữa.

*\* Người làm chứng Nguyễn Thị Mai A vắng mặt và đã bỏ đi khỏi nơi cư trú nên Tòa án nhân dân thị xã B không mời làm việc được. Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/9/2018 (Bút lục 59) của Tòa án nhân dân huyện H bà Mai A trình bày:*

Bà Mai A không có quan hệ họ hàng gì với ông T , bà Th mà chỉ quen biết ngoài xã hội khi đi bỏ hàng tạp hóa tại căn tin của bà Th . Bà Mai A không biết việc bà Th có vay tiền ông T hay không. Ngày 14/9/2017 tại căn tin tiểu đoàn 208 bà Mai A có chứng kiến việc bà Th tự nguyện viết giấy chuyển nhượng thửa đất tại đường Bùi Thị Xuân, phường An Lộc, thị xã B cho ông T và có nghe nói giá chuyển nhượng là 710.000.000 đồng (Bảy trăm mười triệu đồng). Sau khi bà Th viết giấy chuyển nhượng, ông T đã trả tiền cho bà Th và bà Th có lấy tiền trong số tiền ông T trả để trả nợ cho bà H . Do bà Mai A có chứng kiến sự việc nên bà Th có nhờ bà Anh ký vào giấy chuyển nhượng với tư cách làm chứng.

*\* Người làm chứng Kiều Diễm H vắng mặt, tại biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2021 (Bút lục 63) bà H trình bày:*

Trước đây bà H nhiều lần đến căn tin Tiểu đoàn 208, xã L , huyện N , tỉnh Bình Phước để đòi tiền bà Th nợ thì bà Th có nhờ bà H tìm người bán thửa đất ở đường Bùi Thị Xuân, phường An Lộc, thị xã B , tỉnh Bình Phước để trả nợ. Sau đó bà H không nhớ rõ là ngày nào, bà đến căn tin trên để đòi tiền bà Th thì thấy bà Th , bà Mai A và ông T đang ngồi với nhau và bà Th đang viết giấy bán đất cho ông T , bà H có nghe bà Th nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng và hứa đến tháng 12 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm hợp đồng công chứng cho ông T. Ngay sau khi bà Th viết giấy bán đất cho ông T, ông T có trả tiền cho bà Th sau đó bà Th lấy ra 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) trong số tiền ông T trả để trả nợ cho bà H .

*\* Người làm chứng Hoàng Minh T vắng mặt và đã bỏ đi khỏi nơi cư trú nên Tòa án nhân dân thị xã B không mời làm việc được. Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/9/2018 (Bút lục 60) của Tòa án nhân dân huyện H ông Th trình bày:*

Ông Th không có quan hệ họ hàng gì với bà Th và ông T . Ông Th quen biết bà Th từ năm 2010 khi học chung lớp đại học tại chức và ông Th có thầu bán căn tin cùng bà Th tại tiểu đoàn 208, ông T hay tới căn tin lấy tiền lãi cho vay từ bà Th nên ông Th quen biết ông T . Khoảng tháng 8 năm 2016 bà Th và ông Th vay ông T số tiền 550.000.000 đồng, lãi suất 20%. Ngày 14/9/2019, khi ông Th về đến căn tin thì ông Th thấy bà Th đã viết xong dự thảo hợp đồng chuyển nhượng đất và bà Th nói làm dự thảo hợp đồng chuyển nhượng đất với giá 710.000.000 đồng (*Bảy trăm mười triệu đồng*) để cho ông T cầm hợp đồng chuyển nhượng đi vay tiền sau đó cho bà Th vay lại để làm ăn và bà Th có nhờ ông Th ký tên vào hợp đồng với tư cách người làm chứng nhưng sau đó ông T không vay được tiền và cũng không đưa tiền cho bà Th .

*\* Người làm chứng Lai Thị Yến T trình bày:*

Bà Thu làm thuê cho bà Th tại căn tin tiểu đoàn 208, xã L , huyện N , tỉnh Bình Phước từ năm 2014. Khi làm ở căn tin thì bà Thu thấy ông T có đến đòi tiền bà Th và nhiều lần bà Thu đi làm về bà Th có nhờ bà Thu cầm tiền về trả tiền lãi cho ông T . Đối với việc chuyển nhượng đất giữa bà Th và ông T , bà Thu hoàn toàn không biết gì.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 21/5/2021 Tòa án nhân dân thị xã B tuyên xử:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu T :

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Lê Hữu T và ông Trần Thiết H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đinh Thị Thu Th . Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/2017 giữa ông Lê Hữu T và bà Đinh Thị Thu Th vô hiệu.

Buộc bà Đinh Thị Thu Th có nghĩa vụ trả cho ông Lê Hữu T số tiền 710.000.000 đồng (*Bảy trăm mười triệu đồng*)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/6/2021, bị đơn bà Đinh Thị Thu Th và người đại diện theo ủy quyền của bà Th là ông Trần Thiết H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST của Tòa án nhân dân thị xã B chuyển hồ sơ cho Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Th giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề

ngợi Tòa phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và bổ sung đề nghị Tòa phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án vì các lý do: Thứ nhất, trước đây ông T đã từng khởi kiện, tại cấp phúc thẩm trước đây ông T đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Th đã rút toàn bộ kháng cáo, Tòa phúc thẩm khi đó đã đình chỉ giải quyết vụ án và hủy bản án sơ thẩm nên nay ông T không có quyền khởi kiện lại; thứ hai, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H nhưng Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết là không đúng; thứ ba, bà Th có viết giấy chuyển nhượng đất cho ông T nhưng thực tế bà không nhận đồng nào từ ông T mà việc viết giấy này là do bị ông T ép buộc, đe dọa phải viết theo nội dung ông T yêu cầu.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS);

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự thì ông T hoàn toàn có quyền khởi kiện lại. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 14/9/2017 giữa các bên vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót là không đưa ông M –Người hiện nay đã mua lại đất này của bà Th vào tham gia tố tụng; do các bên đương sự không ai có yêu cầu bồi thường mà chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và hoàn trả số tiền chuyển nhượng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nơi bị đơn cư trú, đó là TAND huyện H . Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị Thu Th , hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị Thu Th làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ, được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Về việc không đưa ông Nguyễn Hữu M vào tham gia tố tụng: Tại phiên tòa các bên xác nhận thừa đất mà bà Th và ông T thỏa thuận chuyển nhượng ngày 14/9/2017 chính là thửa đất số 07, tờ bản đồ số 20 diện tích 196,1m<sup>2</sup> do bà Th đứng

tên vào thời điểm giao dịch chuyển nhượng. Xét thấy, sau khi bà Th và ông T lập giấy tay sang nhượng đất vào ngày 14/9/2017, đến ngày 03/5/2018 bà Th tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông M .

Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông M vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót. Tuy nhiên, vào ngày 01/9/2021 và 08/9/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước có nhận được hai văn bản ghi ý kiến của ông M với nội dung ông xác nhận vào ngày 16/4/2018 ông có nhận chuyển nhượng diện tích 196,1m<sup>2</sup> đất, thị xã B của bà Th . Ông M đã được cấp Giấy CNQSDĐ và hiện đã chuyển nhượng lại cho người khác. Nay ông M không có yêu cầu gì, không còn liên quan đến bà Th và không muốn tham gia các phiên tòa giải quyết tranh chấp giữa ông T, bà Th . Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng việc hủy bản án sơ thẩm để đưa ông M vào tham gia tố tụng là không còn cần thiết, nhưng cần nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm về thiếu sót này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị Thu Th :

[2.1] *Về quyền khởi kiện của ông T :*

Trước đây, vào ngày 16/5/2018 ông T đã từng khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng này với bà Th và được Tòa án nhân dân huyện H giải quyết bằng Bản án số 20/2018/DS-ST ngày 15/7/2018 (BL 96). Do bà Th kháng cáo nên vụ án được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/10/2019, ông T rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bà Th rút toàn bộ kháng cáo; Tòa án cấp phúc thẩm ban hành Quyết định hủy bản án sơ thẩm số 20/2018/DS-ST và đình chỉ giải quyết vụ án (BL 40). Ngày 20/7/2020, ông T có đơn khởi kiện lại vụ án. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 218, khoản 2 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự thì việc ông T làm đơn khởi kiện lại vụ án là đúng pháp luật. Do đó, ý kiến của phía bị đơn cho rằng ông T không có quyền khởi kiện lại là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Hội đồng xét xử thấy:

Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ quan hệ hợp đồng, nhưng đối tượng của hợp đồng là bất động sản. Mặc dù trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/2017 các bên không ghi rõ diện tích, số thửa, số tờ bản đồ, nhưng có ghi đất tọa lạc tại đường Bùi Thị Xuân, phường An Lộc, thị xã B, tỉnh Bình Phước (là diện tích đất mà bà Th được cấp GCN số CS 00583 ngày 23/12/2016). Do đó, căn

cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã B là phù hợp. Do đó, kháng cáo về phần này của bà Th là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về nội dung:

- Về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Xét thấy, hợp đồng (Giấy) chuyển nhượng đất lập ngày 14/9/2017 giữa bà Th và ông T là vi phạm pháp luật cả về hình thức và nội dung bởi: hợp đồng này không được lập theo đúng hình thức mà pháp luật quy định, không được công chứng, chứng thực bởi cơ quan có thẩm quyền; trong hợp đồng không ghi rõ diện tích, số thửa, số tờ bản đồ; vào thời điểm hai bên giao dịch chuyển nhượng thì đất này đang được bà Th thế chấp tại Ngân hàng TMCP Nam Á để vay vốn. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên vô hiệu và Tòa sơ thẩm đã tuyên hợp đồng trên vô hiệu là phù hợp quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm không ai kháng cáo, kháng nghị về phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét lại.

- Về số tiền chuyển nhượng:

Tại đơn kháng cáo ngày 03/6/2021, bị đơn bà Th cho rằng: Do vào thời điểm giao dịch bà Th ghi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất không rõ ràng, không ghi đầy đủ nên lúc đó ông T đã từ chối giao kết hợp đồng bằng hình thức là ông không ký vào giấy chuyển nhượng và vì thế ông T cũng không thanh toán cho bà Th số tiền 710.000.000 đồng theo thỏa thuận. Do bà Th tin tưởng ông T là sĩ quan quân đội nên bà đã đưa giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 cho ông T giữ (BL 149).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H là đại diện theo ủy quyền của bà Th thì lại cho rằng việc bà Th lập giấy chuyển nhượng đất là do bà Th bị ông T ép buộc, đe dọa phải viết theo từng lời văn, câu chữ mà ông T đọc cho bà Th. Do đó, giấy chuyển nhượng lập ngày 14/9/2017 không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, bà Th không có trách nhiệm trả ông T 710.000.000 đồng.

Còn nguyên đơn ông T khẳng định: ông đã trả đủ cho bà Th số tiền 710.000.000đ làm hai lần: lần đầu giao 230.000.000đ đặt cọc vào ngày 06/9/2017, khi nhận bà Th có viết biên nhận; lần 02, ông T trả nốt 480.000.000 đồng còn lại vào ngày 14/9/2017, ngay sau khi bà Th viết giấy chuyển nhượng đất. Ông T chứng minh việc giao tiền trên bằng chứng cứ là Giấy biên nhận (đặt cọc) lập ngày 06/9/2017 và Giấy chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 14/9/2017; đồng thời cho rằng vào ngày 14/9/2017 ngay sau khi ông T giao 480.000.000đ, bà Th có lấy



200.000.000đ trong số tiền ông T giao để trả nợ cho bà H . Vào thời điểm giao dịch, ông hoàn toàn không từ chối giao dịch như phía người đại diện theo ủy quyền của bà Th trình bày; sở dĩ trong giấy chuyển nhượng không ghi diện tích, số thửa, số tờ là vì đất lúc đó đang thế chấp ở ngân hàng bà Th không nhớ các thông tin về đất nên không ghi.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng bà Th phải viết giấy chuyển nhượng là do bị ông T , đe dọa ép buộc phải viết theo nội dung ông T đọc nhưng lại không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là đúng. Hơn nữa, lời trình bày này mâu thuẫn với lời trình bày của bà Th tại đơn kháng cáo cho rằng, khi đó bà “*rất tin tưởng ông T*” (BL 149). Phía bị đơn cho rằng, thời điểm viết giấy sang nhượng ông T đã từ chối giao dịch nhưng bà Th lại vẫn giao cho ông T giữ các giấy tờ trên, trong đó chứa nội dung bà Th xác nhận có nhận tiền của ông T là mâu thuẫn; lời trình bày của bị đơn cho rằng trong giấy chuyển nhượng không có chữ ký xác nhận của ông T nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên cũng là không phù hợp, bởi lẽ, ông T là người nhận chuyển nhượng đất, việc không ký vào giấy chuyển nhượng không có nghĩa là ông T từ chối giao dịch, bởi trong giấy này đã có chữ ký xác nhận của người chuyển nhượng là bà Th và 02 người làm chứng khác.

Ngoài ra, xét về sự phù hợp lời trình bày của những người làm chứng:

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 19/9/2018, người ký tên làm chứng trong giấy chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mai A trình bày: “*Ngày 14/9/2017, tại căn tin tiểu đoàn 208...bà Th có viết giấy chuyển nhượng thửa đất tại đường Bùi Thị Xuân, thị xã B cho ông Lê Hữu T . Tôi chứng kiến việc chuyển nhượng đất từ khi viết giấy chuyển nhượng cho đến khi kết thúc...Bà Th bán đất với số tiền 710.000.000đ ... Sau khi bà Th nhận 710.000.000đ tiền bán đất cho ông T thì có người tên Hương đến căn tin đòi tiền bà Th nợ và bà Th lấy tiền bán đất của ông T là 200.000.000đ để trả cho bà H*” (BL 59).

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 23/3/2021 người làm chứng Kiều Diễm H trình bày: “*Trước đây, tôi nhiều lần đến căn tin tiểu đoàn 208...để đòi tiền bà Th thiếu nợ tôi, bà Th có nhờ tôi tìm người bán thửa đất ở phường An Lộc...tôi không nhớ rõ là ngày nào, tôi đến căn tin trên để đòi tiền bà Th thì thấy bà Th đang viết giấy bán đất cho ông T , tôi có nghe nói giấy đang thế chấp ở Ngân hàng... Tôi thấy bà Th tự viết ông T không có đe dọa hay ép buộc gì, nội dung do bà Th tự viết...Lúc đó có bà Nguyễn Thị Mai A ...ông Th đứng ở ngoài...Ngay sau khi bà Th viết giấy*

*bán đất cho ông T thì ông T có trả tiền cho bà Th, bà Th lấy ra 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) trong số tiền ông T trả cho bà Th để trả nợ cho tôi” (BL 63).*

Như vậy, lời trình bày của bà Mai A và bà H phù hợp với lời trình bày của ông T và phù hợp với tài liệu chứng cứ là Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/2017 do bà Th trực tiếp viết và ký tên có nội dung *“Bên được chuyển nhượng đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng là 710.000.000 (Bảy trăm mười triệu đồng)”*.

Tại thời điểm viết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T (ngày 14/9/2017) bà Th có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn hiểu và nhận thức được hậu quả pháp lý bất lợi phát sinh khi viết hợp đồng chuyển nhượng có nội dung xác nhận ông T (Bên được chuyển nhượng) đã trả đủ cho bà Th (Bên chuyển nhượng) số tiền 710.000.000đ nhưng vẫn viết vào hợp đồng. Như vậy, có đủ căn cứ xác định bà Th đã nhận của ông T số tiền 710.000.000đ chuyển nhượng đất.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông T xác lập ngày 14/9/2017 vô hiệu. Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định *“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, việc ông T yêu cầu bà Th phải trả lại cho ông T số tiền 710.000.000đ là có căn cứ. Kháng cáo của bà Th về phần này cũng không được chấp nhận.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: do cả ông T và ông H (là người đại diện theo ủy quyền của bà Th) thống nhất trình bày: Giao dịch chuyển nhượng đất lập ngày 14/9/2017 không có bất cứ hậu quả nào khác, ông T, bà Th không yêu cầu Tòa án giải quyết bất cứ hậu quả nào khác, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T được chấp nhận nên bị đơn bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Th không được chấp nhận nên bà Th phải chịu theo quy định.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 14/9/2017 vô hiệu và việc Tòa sơ thẩm tuyên buộc bà Th phải trả ông T số tiền 710.000.000đ là phù hợp nên được chấp nhận. Quan điểm cho rằng vụ án thuộc thẩm quyền của TAND huyện H nên đề

ngiht hũy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị Thu Th .

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều 122, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016 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.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu T :

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Lê Hữu T và ông Trần Thiết H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đinh Thị Thu Th . Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/2017 giữa ông Lê Hữu T và bà Đinh Thị Thu Th vô hiệu.

Buộc bà Đinh Thị Thu Th có nghĩa vụ trả cho ông Lê Hữu T số tiền 710.000.000 đồng (*Bảy trăm mười triệu đồng*).

*Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ trả tiền chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.*

2. Án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Bà Đinh Thị Thu Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 32.400.000 đồng (*Ba mươi hai triệu bốn trăm nghìn trăm đồng*).

Ông Lê Hữu T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện H trả lại cho ông T số tiền 16.500.000đồng (*Mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002136 ngày 19/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H .

- Án phí phúc thẩm:

Bà Đinh Thị Thu Th phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 01861 quyển số 038 ngày 09/6/2021 tại Chi cục thi hành án thị xã 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.**

***Nơi nhận:***

- VKS ND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã B ;
- Chi cục THADS thị xã B ;
- Chi cục THADS huyện H ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đinh Thị Quý Chi**