

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số: 02/2022/DS-PT

Ngày 07 - 01 - 2022

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Duy Sơn

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Thái và bà Lê Thị Bích Ngọc.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đôn Minh Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Phúc

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc:** Ông Phùng Ngọc  
Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 11  
năm 2021 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.  
Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2021 của  
Tòa án nhân dân huyện A bị kháng cáo.

Theo Quyết G đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2021/QĐ-PT ngày 13  
tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chị Phạm Thị B, sinh năm 1990; trú tại: Tổ dân phố L, thị  
trấn A, huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị B: Ông Nguyễn Công C,  
sinh năm 1953; trú tại: Thôn Vườn Tràng, xã D, huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc (Văn  
bản ủy quyền 21/10/2020) (có mặt);

**- Bị đơn:** Ông Triệu Văn Đ, sinh năm 1964; trú tại: Tổ dân phố L, thị trấn  
A, huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Triệu Văn Đ: Ông Triệu  
Đức G - Luật sư Công ty Luật TNHH Bình Minh (có mặt);

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

+ Anh Lê Văn I, sinh năm 1989; trú tại: Tổ dân phố L, thị trấn A, huyện  
A, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Văn I: Chị Phạm Thị B, sinh  
năm 1990; trú tại: Tổ dân phố L, thị trấn A, huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc (Văn bản  
ủy quyền ngày 01/3/2021) (có mặt);

+ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966; trú tại: Tổ dân phố L, thị trấn A, huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt);

+ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966; trú tại: Tổ dân phố L, thị trấn A, huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N: Ông Triệu Văn Đ, sinh năm 1964; trú tại: Tổ dân phố L, thị trấn A, huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc (Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2021) (có mặt);

+ Văn phòng công chứng O (trước đây là Văn phòng công chứng Ô); địa chỉ: Thị trấn A1, huyện B1, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Kim Văn Ánh - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Kim C1 - Nhân viên Văn phòng công chứng O (Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2021) (vắng mặt).

Người kháng cáo: Chị Phạm Thị B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/10/2020 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Phạm Thị B, người đại diện theo ủy quyền của chị Btrình bày: Giữa gia đình chị với gia đình ông Đ có mối quan hệ là hàng xóm. Vào khoảng đầu tháng 11/2017 ông Đ biết vợ chồng chị có nhu cầu vay tiền để đáo nợ Ngân hàng nên có bảo với bà Nguyễn Thị M (là mẹ đẻ chị) nói với vợ chồng chị mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cầm cho ông Đ thì ông Đ sẽ cho vay 400.000.000đ để trả cho Ngân hàng, ông Đ cũng chỉ tính lãi bằng lãi suất cho vay của Ngân hàng để ông Đ không phải mang tiền đi gửi Ngân hàng do lãi suất thấp. Ông Đ cho vay thời hạn 03 năm theo như Ngân hàng, nếu sau 03 năm không trả được gốc và lãi thì ông sẽ lấy thửa đất đang đứng tên chị B. Sau đó, bà M có nói chuyện lại với vợ chồng chị thì vợ chồng chị và bà M sang nhà gặp ông Đ, ông Đ nói để làm tin cho vay tiền thì ông sẽ nhờ công chứng làm giấy tờ, vợ chồng chị cũng nhất trí.

Ngày 14/11/2017 ông Đ gọi vợ chồng chị và bà M sang nhà ông Đ làm giấy tờ để cho vợ chồng chị vay tiền, khi sang nhà ông Đ chỉ có ông Đ và một người chị không biết tên đang ở đó, người này giới thiệu là công chứng ở huyện và đưa cho chị 01 hợp đồng chuyển nhượng, chị có nói với ông Đ đây là chị vay tiền để đáo hạn Ngân hàng chứ không phải chuyển nhượng đất. Ông Đ và người nói là Công chứng viên kia có giải thích: “Đây chỉ là hình thức giấy tờ để đảm bảo cho vay tiền vì giá đất của nhà anh chị hàng tỷ đồng nhưng trong giấy tờ chúng tôi chỉ ghi 40.000.000đ. Sau 03 năm mà anh chị không trả được tiền cho ông Đ thì lúc đó ông Đ mới có quyền sử dụng đất theo hai bên thỏa thuận. Nếu như chuyển nhượng thật thì phải mời tổ dân phố và UBND thị trấn cũng như Văn phòng đăng ký đất đai đến đo đạc để vẽ trích lục thửa đất chuyển nhượng và lập biên bản có các tài sản trên đất thống nhất chuyển nhượng sau này còn phải

làm giấy tờ bàn giao đất nữa chứ không thể làm ngang tắt như thế này được, đây chỉ là giấy tờ đảm bảo để ông Đ cho anh chị vay tiền”. Vì tin tưởng ông Đ nên vợ chồng chị ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) cho ông Đ.

Đến ngày 20/11/2017 thì ông Đ gọi vợ chồng chị mang GCNQSDĐ sang nhà ông Đ để lấy tiền. Khi vợ chồng chị sang thì ông Đ đọc cho anh I viết giấy biên nhận, trong giấy biên nhận ghi rõ sau 03 năm thì ông Đ mới được sử dụng đất nên chị mới ký vào giấy biên nhận, sau đó chị về để đi làm còn ông Đ đưa tiền cho anh I thế nào thì chị không rõ. Kể từ đó ông Đ cũng không bảo chị phải đến UBND thị trấn, văn phòng công chứng, văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục gì nữa. Toàn bộ các giấy tờ, hợp đồng cũng như giấy biên nhận ông Đ đều giữ, không giao cho chị bất kì giấy tờ gì. Bản hợp đồng chuyển nhượng chị ký tại nhà ông Đ cũng không có chứng thực và chữ ký cũng như con dấu của Văn phòng công chứng Ô.

Đến đầu tháng 11/2020 đến hạn phải trả tiền cho ông Đ, chị và bà M có sang nhà gặp ông Đ để nói chuyện C toán trả tiền nhưng ông Đ nói luôn việc mua bán đã rồi nên ông không chấp nhận trả lại GCNQSDĐ và kiên quyết không nhận tiền. Chị đã làm đơn đến Công an thị trấn A đề nghị giải quyết thì Công an báo gọi chị đến giải thích đây là tranh chấp dân sự nên khởi kiện ra Tòa án, vì vậy chị đã làm đơn khởi kiện ông Đ đến Tòa án. Chị không biết ông Đ được cấp GCNQSDĐ từ thời điểm nào. Khi chị nói chuyện chị sang trả tiền nhưng ông Đ không đồng ý, lúc đó anh I đi làm xa nhà nên anh và chị đã bàn bạc đề chị Blàm đơn đến Công an.

Từ khi vay cho đến khi mang tiền đến trả cho ông Đ thì vợ chồng chị chưa C toán khoản tiền nào cho ông Đ cả gốc và lãi suất vì khi vay ông Đ nói là sau 03 năm thì trả cho ông bà cả gốc và lãi suất theo Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn. Mục đích vay ông Đ 400.000.000đ là để gia đình chị trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn và Quỹ tín dụng thị trấn A vì trước đây vợ chồng chị có vay để chăn nuôi.

Nay chị khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng công chứng số 2211/HH/2017/HĐCN ngày 14/11/2017 của Văn phòng công chứng Ô là vô hiệu, chị yêu cầu ông Đ trả lại đất, GCNQSDĐ cho chị; còn vợ chồng chị sẽ trả lại tiền gốc và tiền lãi đối với khoản vay 400.000.000đ cho ông Đ, theo lãi suất cho vay của Ngân hàng Nông nghiệp phát triển Nông thôn tại thời điểm vay tiền, vì những lý do: Thứ nhất, giấy tờ HĐCNQSDĐ chỉ là hình thức trá hình để cho nhau vay tiền bởi vì ghi không đúng thực tế giá đất chuyển nhượng đất ở thị trấn A tại thời điểm đó; thứ hai trên đất có tài sản gắn liền với đất là cây cối, tại sao không ghi trong hợp đồng; thứ ba là tại thời điểm hai bên làm HĐCNQSDĐ không mời tổ dân phố, đại diện UBND thị trấn, cán bộ địa chính cũng như Văn phòng đăng ký đất đai để đo đạc thửa đất để làm thủ tục bàn giao mốc giới thửa đất giữa hai bên.

Đối với 02 giấy biên nhận nhận tiền ngày 20/11/2017 do ông Đ giao cho Tòa án thì chị không phải là người trực tiếp nhận tiền từ ông Đ mà do anh I

nhận. Sau khi anh I nhận tổng số tiền của ông Đ là 400.000.000đ và anh I có viết 02 giấy biên nhận trên, sau đó anh I đưa cho chị kí nên chị cũng không biết nội dung cụ thể của 02 giấy trên là như thế nào.

**Bị đơn ông Triệu Văn Đ** trình bày: Ông và chị Blà hàng xóm với nhau, từ trước đến nay không có mâu thuẫn gì. Vào khoảng cuối năm 2017 chị B và anh I cần tiền để C toán cho Ngân hàng nên ngỏ ý với ông là muốn bán thửa đất số 173 tờ bản đồ 48 diện tích 166,5m<sup>2</sup> tại tổ dân phố L, thị trấn A đứng tên chị B cho ông để lấy 400.000.000đ và ông đồng ý. Ngày 14/11/2017 có 01 cán bộ văn phòng công chứng và 01 trưởng văn phòng công chứng Ô do chị B và anh I đưa đến gia đình ông để lập HĐCNQSDĐ. Dưới sự chứng kiến của đại diện văn phòng công chứng Ô chị B, anh Đ ký HĐCNQSDĐ thửa đất số 173, tờ bản đồ 48 cho ông với số tiền 40.000.000đ. Thực tế số tiền hai bên thỏa thuận với nhau giá chuyển nhượng là 400.000.000đ nhưng chỉ ghi trong hợp đồng là 40.000.000đ để giảm tiền nộp thuế. Sau khi ký I HĐCNQSDĐ xong, ông và chị B, anh I đã thỏa thuận chị B, anh I phải đi làm thủ tục chuyển nhượng và xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên từ chị B sang ông xong rồi ông mới đưa đủ 400.000.000đ. Mọi chi phí trong quá trình chị B, anh I đi làm thủ tục thì chị B và anh I là người phải chịu. Anh I, chị B đồng ý và đã tự đi làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông còn quá trình anh I, chị B làm như thế nào thì ông không nắm được vì không trực tiếp đi làm. Đến gần tết âm lịch từ năm 2017 sang 2018 thì chị B, anh I mang GCNQSDĐ của thửa đất số 173 tờ bản đồ 48 diện tích 166,5m<sup>2</sup> tại tổ dân phố L, thị trấn A, huyện A đứng tên ông là Triệu Văn Đ và khi đó ông đã giao đầy đủ số tiền 400.000.000đ cho anh I, chị B. Thời điểm ông nhận thửa đất này, trên đất không có công trình xây dựng gì, chỉ có một số cây ăn quả nhỏ, không có giá trị đáng kể. Ông quản lý, sử dụng thửa đất từ đó cho đến nay ổn G, không tranh chấp với ai.

Theo 02 giấy biên nhận tiền ngày 20/11/2017 thể hiện nội dung việc anh Lê Văn I và chị Phạm Thị B có nhận của ông là 575.000.000đ, tuy nhiên thực tế anh I và chị B chỉ nhận của ông tổng số tiền là 400.000.000đ là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là tiền cho vay. Sau khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh I, chị B có nhận của ông 175.000.000đ và hai bên thỏa thuận sau khi làm xong thủ tục thì ông sẽ bàn giao nốt số tiền còn lại nên tại thời điểm đó (20/11/2017) thì anh I và chị B có viết giấy biên nhận nhận tiền là 175.000.000đ, trong giấy đó thể hiện rõ: “sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng bìa đỏ thì bác Đ sẽ C toán nốt số tiền còn lại”. Vì vậy sau khi làm xong thủ tục anh I, chị B có nhận thực tế của ông số tiền còn lại là 225.000.000đ nhưng khi viết giấy biên nhận nhận tiền số tiền còn lại đó thì anh I lại viết là số tiền 400.000.000đ và đề ngày 20/11/2017, khi anh I viết nội dung này thì ông cũng không để ý nội dung bên trong về số tiền và ngày tháng nhận tiền mà chỉ xác nhận thực tế anh I, chị B đã nhận tổng số tiền là 400.000.000đ. Sau khi anh I và chị B viết giấy nhận 400.000.000đ thì ông đã biết nội dung trong giấy có thể hiện: “sau 03 năm ông bà Đ N mới có quyền sử dụng đất”. Ông đã biết nội dung trên nhưng không có ý kiến gì với anh chị vì tại thời điểm viết giấy biên nhận tiền số tiền 400.000.000đ này thì ông đã nhận được bìa

đỏ đứng tên ông do anh I bàn giao cho và đã giao đủ số tiền 400.000.000đ cho anh I chỉ Bên ông cũng không quan tâm nội dung viết trên.

Nay chị B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 14/11/2017 là vô hiệu, ông không đồng ý. Do diện tích đất chị B, anh I chuyển nhượng cho ông có nguồn gốc là của bà M (mẹ chị B) tặng cho chị B và hiện nay bà M đang trồng một số cây cối trên diện tích đất này, vì vậy ông tự nguyện hỗ trợ số tiền 20.000.000đ là giá trị các tài sản, cây cối trên đất mà trong HĐCNQSDĐ không được hai bên thỏa thuận cho gia đình chị B.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ là ông Triệu Đức G trình bày:** Ông đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày, quan điểm của ông Đ và bổ sung ý kiến đó là: Giấy biên nhận tiền của chị B, anh I ký không có nội dung vay tiền mà ghi rõ nội dung chuyển nhượng đất với giá 400.000.000đ, sau 03 năm ông Đ mới có quyền sử dụng đất. Trong Hợp đồng chuyển nhượng tại Điều 6 ghi rõ: “Bản hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi hai bên ký I và được công chứng. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng Công chứng Ô, tỉnh Vĩnh Phúc và chỉ được thực hiện khi bên B chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng”. Do vậy đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị B về nội dung tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 14/11/2017 là vô hiệu.

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

- Anh Lê Văn I và người đại diện theo ủy quyền của anh I là chị B trình bày: Anh với chị B có mối quan hệ vợ chồng, còn với ông Triệu Văn Đ chỉ là hàng xóm, không có quan hệ anh em, họ hàng gì; từ trước đến nay giữa anh và những người này không có mâu thuẫn, thù oán gì. Khoảng cuối năm 2017 (anh không nhớ rõ ngày tháng), vợ chồng anh có vay của ông Đ số tiền là 400.000.000đ, mục đích để trả nợ Quỹ Tín dụng thị trấn A và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện A. Số tiền vay Quỹ tín dụng thị trấn A từ năm 2016 là 150.000.000đ, do vợ chồng anh đứng ra vay, thế chấp GCNQSDĐ tên chị B. Số tiền vay Ngân hàng Nông nghiệp huyện A là do bà Nguyễn Thị M (mẹ vợ anh) đứng ra vay giúp vợ chồng anh cũng từ năm 2016 mục đích chăn nuôi, phát triển kinh tế gia đình, thế chấp GCNQSDĐ đứng tên bà M, anh không nhớ chính xác là vay bao nhiêu tiền mà chỉ nhớ là khoảng 220.000.000đ. Khi vợ chồng anh vay tiền ông Đ, giữa hai bên chỉ nói lãi theo lãi suất Ngân hàng Nông nghiệp mà anh đang vay tại thời điểm đó. Từ khi vay tiền đến nay, vợ chồng anh vẫn chưa trả lãi, gốc cho ông Đ. Khi vay tiền thì ông Đ bảo vợ chồng anh ký vào HĐCNQSDĐ đối với thửa đất đứng tên chị B để làm tin, chứ thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do lúc đó đang cần tiền để trả nợ ngân hàng nên khi ông Đ nói phải ký HĐCNQSDĐ thì ông Đ mới cho vợ chồng anh vay tiền, nên anh đã gọi Văn phòng công chứng Ô ở huyện B1, vào để công chứng. Trước đó ông Đ có cho vợ chồng anh vay 01 khoản trả Quỹ tín dụng thị trấn A để rút bìa đỏ đứng tên chị B trước. Sau khi ký HĐCNQSDĐ, anh đã giao cho ông Đ Hợp đồng này cùng với GCNQSDĐ đứng tên chị B. Sau đó ông Đ

cho vợ chồng anh vay đủ số tiền 400.000.000đ thì anh có viết, ký 01 giấy biên nhận và hôm sau vợ anh là chị B sang nhà ông Đ ký vào giấy biên nhận này (Giấy biên nhận này chị B đã giao cho Tòa án bản photocopy ở Công an thị trấn A, còn bản gốc do ông Đ giữ). Trong giấy biên nhận, có nói rõ là sau 03 năm kể từ ngày vay tiền ông Đ mà vợ chồng anh không trả được thì ông Đ - N mới được quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi đến hạn trả nợ, gia đình anh đến nhà ông Đ để trả nợ và chuộc lại đất, nhưng ông Đ không đồng ý. Nay chị B yêu cầu Tòa án tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng anh với ông Đ là vô hiệu; đề nghị ông Đ trả lại đất, GCNQSDĐ cho vợ chồng anh; vợ chồng anh trả tiền gốc và tiền lãi đối với khoản vay 400.000.000đ cho ông Đ, theo lãi suất cho vay của Ngân hàng Nông nghiệp tại thời điểm vay tiền, thì anh đồng ý theo yêu cầu của chị B.

- Bà Nguyễn Thị N là vợ ông Đ có quan điểm như phần trình bày của ông Đ.

- Bà Nguyễn Thị M là mẹ đẻ của chị B trình bày: Hiện nay chị B, anh I đang sống cùng với bà trên thửa đất có nguồn gốc của ông cha để lại; còn ông Đ là hàng xóm với gia đình bà, nhà ông Đ giáp với nhà bà. Nguồn gốc thửa đất số 173 tờ bản đồ 08 tại Tổ dân phố L, thị trấn A là của ông cha để lại, sau khi bà được nhà nước cấp GCNQSDĐ thì bà có cho chị B đứng tên là thửa số 173, tờ bản đồ 08, diện tích 166,5m<sup>2</sup> và chị B được Nhà nước cấp GCNQSDĐ ngày 28/12/2016. Năm 2017, chị B, anh I chăn nuôi lợn thua lỗ nên bà có sang nhà ông Đ hỏi vay tiền cho chị B, anh I thì được ông Đ đồng ý, bà có bảo anh I sang nhà ông Đ vay tiền. Sau đó anh I cầm GCNQSDĐ thửa đất đứng tên chị B sang nhà ông Đ vay tiền, khi sang đó chỉ có mình anh I sang, việc anh I vay mượn tiền cụ thể như thế nào bà không rõ. Bà được biết anh I, chị B vay của ông Đ 400.000.000đ để trả khoản nợ Ngân hàng và quỹ tín dụng đã đến hạn vì trước đó anh I chị B và bà có vay Ngân hàng và quỹ tín dụng để làm vốn chăn nuôi lợn (Cụ thể: Bà vay quỹ tín dụng thị trấn A 200.000.000đ, anh I vay Ngân hàng nông nghiệp A khoảng 170.000.000đ). Đến cuối năm 2020, ông Đ nói với bà là chị B, anh I đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đ rồi nên bà mới bảo anh I chị B làm đơn đến các cơ quan để giải quyết và đã khởi kiện vụ án ra Tòa án.

Đối với thửa đất chị B, anh I ký HĐCNQSDĐ để vay tiền của ông Đ thì từ trước đến nay, bà là người thu hoạch hoa quả trên đó (thu hoạch quả vải), ông Đ vẫn chưa đến đó quản lý, cũng không xây dựng công trình hay trồng cây cối gì. Nay chị B khởi kiện đòi thửa đất trên bà có quan điểm đồng ý với yêu cầu của chị B.

- Văn phòng Công chứng O (đại diện) trình bày: Năm 2014 Văn phòng Công chứng O được thành lập, đến năm 2020 thì được đổi tên thành Văn phòng công chứng O. Ngày 14/11/2017 Văn phòng công chứng O có nhận được yêu cầu công chứng tại nhà (ngoài trụ sở văn phòng công chứng) của anh Lê Văn I và ông Triệu Văn Đ, người viết phiếu yêu cầu công chứng là ông Đ, phí công chứng do anh Lê Văn I và chị Phạm Thị B nộp. Nội dung hợp đồng là chị Phạm Thị B và anh Lê Văn I đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 173 tờ bản đồ số 48 tại địa chỉ tổ dân phố L, thị trấn A, huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc cho

ông Triệu Văn Đ với giá chuyển nhượng là 40.000.000đ, theo như trong hợp đồng là do thỏa thuận của hai bên. HĐCNQSDĐ này được các bên ký I tại nhà riêng của ông Đ (tổ dân phố L, thị trấn A, huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc). Sau khi văn phòng công chứng lập xong hợp đồng hai bên đã cùng đọc và hiểu về nội dung hợp đồng, cùng nhau ký và điểm chỉ vào hợp đồng. Đối với việc chị B đề nghị tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu với lý do là giá trị trong hợp đồng thấp hơn so với giá trị thực tế của thửa đất, về việc này thì văn phòng công chứng không thể biết giá trị thực của thửa đất là bao nhiêu và văn phòng công chứng chỉ công chứng theo thỏa thuận của các bên, các bên đều nhất trí ký hợp đồng. Do vậy văn phòng công chứng đề nghị tòa án giải quyết theo quy G của pháp luật.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện A đã quyết G:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 227, 228, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy G về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị B về việc yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 14/11/2017 giữa bên chuyển nhượng là chị Phạm Thị B, anh Lê Văn I và bên nhận chuyển nhượng là ông Triệu Văn Đ ngày 14/11/2017 là vô hiệu.

- Xác nhận sự tự nguyện của ông Triệu Văn Đ hỗ trợ 20.000.000đ là giá trị tài sản và cây cối trên thửa đất số 173 tờ bản đồ 48 tại tổ dân phố L, thị trấn A, huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc cho chị Phạm Thị B và anh Lê Văn I.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết G về chi phí xem xét, thẩm G, chi phí G giá tài sản, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy G của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30 tháng 9 năm 2021 chị Phạm Thị B kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm với lý do: Không có việc chuyển nhượng đất của vợ chồng chị cho ông Đ mà chỉ có việc chị vay tiền của ông Đ; việc văn phòng công chứng chứng thực HĐCNQSDĐ giữa hai bên là không đúng sự thật do khi công chứng không có mặt công chứng viên nên việc công chứng là giả tạo, trái pháp luật; tại thời điểm chuyển nhượng vào năm 2017 giá thực tế của thửa đất là từ 700.000.000đ đến 800.000.000đ nên giá ghi trong hợp đồng 40.000.000đ là không phù hợp. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để điều tra, xét xử lại cho phù hợp quy G của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Phạm Thị B vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Thị B; giữ nguyên bản án

dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc.

## **NHẬN G CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào I quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận G:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của chị Phạm Thị Btrong thời hạn luật G, đơn hợp lệ được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét, giải quyết.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có văn bản ủy quyền và người được ủy quyền có mặt tại phiên tòa; còn Văn phòng công chứng có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy G tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về áp dụng pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Chị Phạm Thị Bcó đơn khởi kiện ông Triệu Văn Đ về việc tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 24/11/2017 là vô hiệu; ông Triệu Văn Đ là bị đơn có địa chỉ nơi cư trú tại thị trấn A, huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác G đây là vụ án dân sự tranh chấp HĐCNQSDĐ và Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm, chị Phạm Thị Bkháng cáo, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng về thẩm quyền giải quyết.

Về pháp luật áp dụng giải quyết vụ án: Ngày 14/11/2017, anh Lê Văn I và chị Phạm Thị Bcó ký HĐCNQSDĐ cho ông Triệu Văn Đ và chị Phạm Thị Bcó đơn khởi kiện về tranh chấp hợp đồng trên. Vì vậy pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án là Bộ luật dân sự năm 2015.

[4]. Về nội dung vụ án: Ngày 14/11/2017 chị Phạm Thị Bcùng chồng là anh Lê Văn I đã ký HĐCNQSDĐ thửa số 173 tờ bản đồ số 48 có diện tích 166,5m<sup>2</sup> tại địa chỉ tổ dân phố L, thị trấn A, huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc cho ông Triệu Văn Đ với giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận là 40.000.000đ được Văn phòng Công chứng O chứng thực. Sau khi ký hợp đồng, ngày 30/11/2017 anh Lê Văn I chồng chị Blà người trực tiếp nộp hồ sơ đề nghị nhà nước công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện A. Đến ngày 29/12/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc đã cấp GCNQSDĐ cho ông Triệu Văn Đ. Chị Phạm Thị Bkhởi kiện đề nghị tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 14/11/2017 giữa chị B, anh I cho ông Đ là vô hiệu với lý do không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, việc chị B, anh I ký vào hợp đồng là ký theo yêu cầu của ông Đ với mục đích đảm bảo cho khoản tiền vay; còn ông Triệu Văn Đ có quan điểm không đồng ý với quan điểm của chị B, anh I và cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đầy đủ theo pháp luật quy G của pháp luật; bên chuyển nhượng là chị B, anh I đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền; toàn bộ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều phù



hợp quy G và hiện nay thửa đất đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ cho người nhận chuyển nhượng.

[5] Xét về yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị B; Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 14/11/2017, chị Phạm Thị B cùng chồng là anh Lê Văn I ký HĐCNQSDĐ cho ông Triệu Văn Đ đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ 48, diện tích 166,5m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Tổ dân phố L, thị trấn A, huyện A đã được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ ngày 29/12/2016. HĐCNQSDĐ đã được Văn phòng công chứng Ô (nay là Văn phòng Công chứng O) chứng thực, toàn bộ nội dung của hợp đồng phù hợp quy G của pháp luật, không vi phạm điều cấm. Cụ thể là: Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ đứng tên chị Phạm Thị B (là người chuyển nhượng); hợp đồng ghi đầy đủ giá chuyển nhượng do các bên thỏa thuận; hợp đồng được ký trước mặt Công chứng viên; có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng; tại thời điểm các bên tham gia ký I hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và khi ký hợp đồng các bên đều cam I là tự nguyện không bị ép buộc, lừa dối. Quá trình giải quyết vụ án chị B cho rằng Hợp đồng này là giả tạo, không có công chứng viên chứng thực, nhưng không có tài liệu gì chứng minh, trong khi tài liệu do Văn phòng Công chứng cung cấp xác G các bên tham gia ký I hợp đồng đều có mặt và ký trước mặt công chứng viên.

- Về việc giao nhận tiền giữa các bên thấy rằng: Chị B, anh I là người chuyển nhượng thửa đất đã nhận tiền của ông Đ là người nhận chuyển nhượng thửa đất thể hiện trong 02 giấy biên nhận ngày 20/11/2017 (một giấy chị B, anh I nhận số tiền 400.000.000đ, giấy này do anh I trực tiếp viết, ký tên và có cả chữ ký của chị B, không có chữ ký của ông Đ với nội dung chuyển nhượng cho ông Đ đất với số tiền là 400.000.000đ, sau ba năm ông Đ N mới có quyền sử dụng; một giấy biên nhận do anh I viết có nội dung nhận của bác Đ số tiền 175.000.000đ mục đích chuyển nhượng đất, khi nào xong hết thủ tục bác Đ C toán số còn lại, trong giấy biên nhận này cùng với chữ ký của anh I thì B ký vào phía người nhận, có cả chữ ký của ông Đ là người giao). Quá trình giải quyết vụ án các đương sự (cả nguyên đơn và bị đơn) có quan điểm mặc dù 02 giấy tờ đều viết cùng ngày 20/11/2017 nhưng số tiền 175.000.000đ là trả trước và sau đó ký nhận số tiền 400.000.000đ nên số tiền 175.000.000đ vẫn nằm trong số tiền 400.000.000đ. Cả hai giấy biên nhận ngày 20/11/2017 đều có nội dung nhận tiền để chuyển nhượng đất, không thể hiện nội dung nào thể hiện về việc vay tiền giữa chị B, anh I với ông Đ. Do vậy chị B, anh I và bà M cho rằng việc giao nhận số tiền 400.000.000đ giữa chị B, anh I với ông Đ là việc vay nợ giữa các bên, không phải số tiền chuyển nhượng đất là không có căn cứ.

- Về trình tự, thủ tục đề nghị nhà nước cấp GCNQSDĐ từ chị B sang cho ông Đ, thấy rằng: Ngày 30/11/2017 anh I là người nộp hồ sơ đề nghị chuyển quyền sử dụng từ chị B sang cho ông Đ (BL 46,47), chị B trực tiếp nộp tiền thuế (BL 43,44); văn bản số 41 ngày 04/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai A gửi Tòa án xác nhận rõ chính anh Lê Văn I (chồng chị B) là người trực tiếp nộp hồ sơ đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ (BL67), có văn bản là giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả I quả ngày 30/11/2017 do anh I ký. Do đó việc

chị B, anh I và bà M cho rằng không có việc chuyển nhượng đất là không có căn cứ.

- Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại HĐCNQSDĐ giữa chị B, anh I với ông Đ ngày 14/11/2017, thể hiện giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 40.000.000đ. Tuy nhiên các bên đương sự đều xác nhận chị B, anh I đã nhận của ông Đ số tiền 400.000.000đ (thể hiện trong hai giấy biên nhận ngày 20/11/2017) đều thể hiện số tiền chị B, anh I nhận của ông Đ mục đích để chuyển nhượng đất. Từ đó có đủ cơ sở xác G giá chuyển nhượng thửa đất số 173, tờ bản đồ 48, diện tích 166,5m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Tổ dân phố L, thị trấn A, huyện A giữa bên chuyển nhượng là chị B, anh I cho bên nhận chuyển nhượng là ông Đ số tiền 400.000.000đ là có căn cứ và cũng tương đương với giá trị thực tế thửa đất trên tại thời điểm chuyển nhượng là khoảng 500.000.000đ (do hội đồng G giá cung cấp).

- Về nội dung chị B cho rằng do không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên khi làm thủ tục không có tổ dân phố L, đại diện UBND thị trấn A chứng kiến, Văn phòng đăng ký đất đai đến đo đạc để vẽ trích lục thửa đất chuyển nhượng và lập biên bản có các tài sản trên đất để thống nhất chuyển nhượng; thấy rằng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, không có quy G nào bắt buộc việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có mặt tổ dân phố, UBND thị trấn cũng như Văn phòng Đăng ký đất đai; còn việc đo vẽ để cấp trích lục thì trong hồ sơ cấp giấy thể hiện ngày 22/12/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện A đã cấp trích lục đối với thửa đất số 173 tờ bản đồ số 48, diện tích 166,5m<sup>2</sup>, thể hiện số đo các chiều cụ thể (BL 59) và việc đo vẽ để cấp trích lục thửa đất là sau khi các bên đã hoàn thành việc ký HĐCNQSDĐ. Theo Điều 503 Bộ luật dân sự thì hiệu lực của HĐCNQSDĐ kể từ thời điểm đăng ký, như vậy việc bàn giao thửa đất không phải là điều kiện bắt buộc để HĐCNQSDĐ có hiệu lực, hơn nữa trong vụ án này chị B khởi kiện về việc tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu, không phải vụ án khởi kiện về việc đòi tài sản nên việc ai là người đang trực tiếp quản lý thửa đất không phải là căn cứ để xác G hợp đồng có vô hiệu hay không.

- Về nội dung chị B cho rằng do không có việc chuyển nhượng nên thửa đất hiện nay vẫn do gia đình quản lý và bà M (mẹ chị B) thu hoa lợi trên đất; thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất 173 tờ bản đồ số 48 có nguồn gốc do bà M chuyển sang tên chị B và nắm sất đất, nhà của gia đình bà M nên kể từ khi sang tên chị B bà M là vẫn người thu hoạch hoa lợi trên phần đất đó. Như đã phân tích tại phần trên việc bà M quản lý, thu hoạch hoa lợi trên thửa đất không có nghĩa là thửa đất chưa được chuyển nhượng cho ông Đ, đây không phải là điều kiện, là căn cứ xác G HĐCNQSDĐ giữa chị B, anh I cho ông Đ có vô hiệu hay không. Do vậy việc ông Đ cho rằng thực tế gia đình chưa sử dụng diện tích đã nhận chuyển nhượng từ chị B, anh I nên vẫn để gia đình bà M thu hoạch những hoa lợi trên phần diện tích đất đó là phù hợp; Vì vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện của ông Triệu Văn Đ hỗ trợ 20.000.000đ cho chị B, anh I là số tài sản và cây cối trên đất, theo G giá của hội đồng G giá là hợp lý.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy G của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự trong vụ án đã được giao nhận đầy đủ, kịp thời văn bản tố tụng do Tòa án ban hành; đã được tiếp cận công khai đầy đủ chứng cứ do đương sự cung cấp, các chứng cứ do Tòa án thu thập; quá trình hòa giải, đối thoại các đương sự tham gia đầy đủ, trình bày đúng quan điểm của mình; không đương sự nào có ý kiến, khiếu nại gì về việc giải quyết vụ án. Do vậy toàn bộ tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm thu thập là hợp pháp có giá trị chứng minh sự thật khách quan của vụ án.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị B về việc đề nghị tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 14/11/2017 giữa bên chuyển nhượng là chị Phạm Thị B, anh Lê Văn I với bên nhận chuyển nhượng là ông Triệu Văn Đ vô hiệu.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện A là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên chị Phạm Thị B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

### **QUYẾT G**

Không chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Thị B; giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự số 17/2021/DS-ST ngày 15/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện A về việc “Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy G về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị B về việc yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 14/11/2017 giữa bên chuyển nhượng là chị Phạm Thị B, anh Lê Văn I và bên nhận chuyển nhượng là ông Triệu Văn Đ, được Văn phòng công chứng Ô công chứng ngày 14/11/2017 vô hiệu.

- Xác nhận sự tự nguyện của ông Triệu Văn Đ hỗ trợ 20.000.000đ là giá trị tài sản và cây cối trên thửa đất số 173 tờ bản đồ 48 tại tổ dân phố L, thị trấn A, huyện A, tỉnh Vĩnh Phúc cho chị Phạm Thị B và anh Lê Văn I.

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án số tiền nêu trên người phải thi hành án không trả được, thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy G tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm C toán.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Phạm Thị B phải chịu 300.000đ án phí, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006013 ngày 01/10/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc. Xác nhận, chị Phạm Thị B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

*Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện A;
- VKSND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Duy Sơn**