

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 47/2021/DS-PT
Ngày: 11-11-2021
V/v 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 CAO BẰNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Như

Các Thẩm phán: Ông Nông Hà Nam

Ông D1 Văn Sơn

- Thư ký phiên toà: Bà Nông Thu Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà:
Ông Lục Văn Phách - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 11 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Hoàng Thị Thu H** - sinh năm 1979;

Nơi ĐKKHKT: Tổ 06, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Có mặt

Bị đơn:

- Bà **Nông Thị D** - sinh năm 1979;

- Ông **Tô Mạnh H1** - sinh năm 1976;

Đại diện theo ủy quyền của ông Tô Mạnh H1: Bà Nông Thị D - sinh năm 1979; Có mặt

Nơi ĐKKHKT: Tổ 03, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có Luật sư: **Lưu**

Bình D1 - thuộc văn phòng luật sư D1 Tuấn Giang - Đoàn Luật sư tỉnh Thái Nguyên.

Địa chỉ: số 1A, ngõ 57 đường X, tổ 24 phường P, Thành phố TH, tỉnh TH.
Có mặt

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

1. Bà Lục Thị C1 - sinh năm 1987; HKTT: Tổ 05, phường N, thành phố C, tỉnh C; Vắng mặt (Có văn bản từ chối tham gia tố tụng).

2. Bà Vũ Thị Tú A - sinh năm 1986; HKTT: Tổ 09, phường S, thành phố C, tỉnh C; Vắng mặt (Có văn bản từ chối tham gia tố tụng).

3. Ông Nguyễn Tuấn T1 - sinh năm 1990; HKTT: Tổ 09, phường Đ, thành phố C, tỉnh C; Vắng mặt (Có văn bản từ chối tham gia tố tụng).

4. Liều Phương T2 - sinh năm 1987; HKTT: Xóm G, xã M, huyện N, tỉnh C; Vắng mặt (Có văn bản từ chối tham gia tố tụng).

5. Văn phòng Công chứng L, người đại diện hợp pháp: Ông Đàm Nhật L1; địa chỉ: Tổ 10, phường L, thành phố C, tỉnh C; Vắng mặt (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Hoàng Thị Thu H.

NỘI D VU ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Hoàng Thị Thu H trình bày:

Bà Hoàng Thị Thu H và bà Nông Thị D có quan hệ quen biết nên ngày 26/7/2018 bà H và bà Nông Thị D làm 01 (một) Giấy cam kết tại nhà bà Nông Thị D và 01 (một) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng L với nội D chuyển nhượng 06 (sáu) thửa đất sau:

1. Thửa đất số 146, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 340764 cấp ngày 26/3/2018;

2. Thửa đất số 145, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 340765 cấp ngày 26/3/2018;

3. Thửa đất số 149, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 340766 cấp ngày 26/3/2018;

4. Thửa đất số 151, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 340767 cấp ngày 26/3/2018;

5. Thửa đất số 139, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 340770 cấp ngày 26/3/2018;

6. Thửa đất số 150, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 340771 cấp ngày 26/3/2018.

Mục đích của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng này là tạo sự tin tưởng để bà Nông Thị D và ông Tô Mạnh H1 cho bà H vay tổng số tiền

600.000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*), thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 36.000.000đ (*Ba mươi sáu triệu đồng*)/tháng.

Sau đó, bà H làm thủ tục dồn thửa của 06 (sáu) thửa đất trên thành 01 (một) thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 925602 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 26/12/2019, thửa đất số 119, tờ bản đồ số 109, diện tích 1157,2 m² địa chỉ tại tổ 01, phường Đ, thành phố C, tỉnh C (sau đây gọi là thửa đất số 119). Ngày 02/3/2021 bà H và bà Nông Thị D thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với 06 thửa đất trên. Ngày 25/3/2020 bà H và ông Tô Mạnh H1, bà Nông Thị D làm lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 119 tại Văn phòng công chứng L để thay thế cho hợp đồng cũ đã bị hủy.

Khoảng tháng 8 năm 2020 bà H nộp đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D nhưng Tòa án chưa thụ lý thì bà H và bà D thỏa thuận được với nhau: bà H thanh toán cho bà D số tiền 300.000.000 đồng thì bà D sẽ chuyển lại toàn bộ thửa đất số 119 cho bà H. Việc thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản.

Ngày 11/01/2021 bà Hoàng Thị Thu H làm Đơn xin hủy bỏ đơn kiến nghị tới Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng với nội D bà H đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 119 cho bà D, ông H1. Trường hợp bà H trả số tiền 300.000.000 đồng thì bà D nhượng lại đất cho bà H. Sau khi hoàn tất thủ tục đính chính sang tên thửa đất trên, bà D đổi ý không đồng ý với số tiền đã thỏa thuận miệng nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản bà H. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2020 tại Văn phòng công chứng L giữa bà Hoàng Thị Thu H và ông Tô Mạnh H1, bà Nông Thị D vô hiệu do giả mạo, nhằm che dấu giao dịch vay tiền và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

Đối với khoản vay theo Giấy cam kết ngày 26/7/2018, bà H đồng ý mức lãi suất 20%/năm. Từ ngày 26/7/2018 đến 31/5/2020 bà H đã trả tiền lãi cho bà D số tiền là 792.000.000 đồng, thông qua hai hình thức chuyển khoản và trả tiền mặt, trong đó chuyển khoản 390.000.000 đồng, đưa tiền mặt 402.000.000 đồng. Nay bà H yêu cầu trừ số tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng vào số tiền bà H đã thanh toán cho bà D, số tiền còn lại là 192.000.000 đồng trừ vào tiền lãi, bà H sẽ thanh toán nốt cho bà D số tiền lãi còn thiếu theo mức lãi suất 20%/năm.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nông Thị D và ông Tô Mạnh H1 trình bày:

Bà Nông Thị D và ông Tô Mạnh H1 không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Bà D xác nhận ngày 26/7/2018 bà D cho bà Hoàng Thị Thu H vay số tiền 600.000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*), việc vay mượn có lập thành văn bản, thời hạn vay 06 tháng, có thỏa thuận về lãi suất khoảng 20%/năm. Thời điểm ký giấy vay tiền đồng thời ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2018 đối với 06 thửa đất như bà H đã trình bày.

Sau đó, bà Hoàng Thị Thu H đã thanh toán đầy đủ khoản tiền vay và tiền lãi cho bà Nông Thị D nên ngày 02/3/2020 tại Văn phòng công chứng L, bà Nông Thị D và bà Hoàng Thị Thu H đã ký Văn bản thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 26/7/2018, số công chứng 1350, quyền số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐG. Sau đó, bà H có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất này và vợ chồng bà D cũng có nhu cầu nhận chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận được việc chuyển nhượng nên ngày 25/3/2020 tại Văn phòng công chứng L, bà Hoàng Thị Thu H và ông bà Tô Mạnh H1, Nông Thị D đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 119 với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, bà D đã đưa tiền trực tiếp cho bà H tại Văn phòng công chứng L. Sau khi ký xong hợp đồng, bà H đổi ý không muốn chuyển nhượng nên đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án vào khoảng cuối năm 2020. Khi Tòa án chưa thụ lý, hai bên đã tự thỏa thuận thống nhất như sau: bà D đồng ý cho bà H chuộc lại thửa đất trên nếu bà H thanh toán được cho bà D số tiền 600.000.000 đồng trước ngày 01/01/2021. Tuy nhiên, bà H không thanh toán được cho vợ chồng bà D số tiền như đã thỏa thuận nên bà D không đồng ý cho bà H chuộc lại thửa đất nữa.

Đối với số tiền bà Hoàng Thị Thu H vay theo Giấy cam kết ngày 26/7/2018, đã H đã thanh toán đủ và đã có Văn bản thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 26/7/2018. Sau khi hủy bỏ hợp đồng bà D cũng không còn lưu lại sổ sách, giấy tờ nên không cung cấp được số liệu cụ thể cho Tòa án. Bà D xác nhận đã nhận được số tiền bà H chuyển khoản là 390.000.000 đồng, số tiền còn lại bà H thanh toán bằng tiền mặt nhưng số tiền cụ thể bao nhiêu bà không nhớ, chỉ nhớ là tiền lãi chỉ tương đương với khoảng 20%/năm hoặc thấp hơn.

Đối với số tiền H khai đưa tiền mặt cho bà D là 402.000.000 đồng bà D không nhất trí vì đây chỉ là tài liệu ghi chép của cá nhân H, còn số tiền thực tế bà D nhận của H bà D cũng có sổ theo dõi nhưng do bà H đã thanh toán hết và hủy hợp đồng nên bà D không còn giữ nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà D, ông H1 không nhất trí vì cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là đúng thực tế và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

- *Tại Công văn số 142/CV-VPĐK ngày 14/7/2021, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng có ý kiến như sau:* Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 109 giữa bà Hoàng Thị Thu H và bà Nông Thị D, ông Tô Mạnh H1 đúng theo quy định pháp luật.

- *Tại Biên bản xác minh ngày 18/8/2021, ông Đàm Nhật L1 - Trưởng Văn phòng công chứng L trình bày:* Ngày 25/3/2020, Văn phòng công chứng L đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 109, địa chỉ tổ 01, phường Đ, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, số công chứng 490, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD. Đối với việc giao nhận tiền chuyển nhượng hai bên tự thỏa thuận thanh toán, Văn phòng công chứng đông khách đến làm việc nên ông không biết.

Do thời gian bà H chuyển nhượng thửa đất trên cho bà D ông H1 đã lâu,

Văn phòng công chứng không còn lưu dữ liệu Camera nên không cung cấp được cho Tòa án.

- *Tại biên bản ghi lời khai tại cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Cao Bằng, ông D1 Văn Xuyên trình bày:* Cuối năm 2017, ông D1 Văn Xuyên chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Thu H 06 (sáu) thửa đất có tổng diện tích 1060 m² tại tổ 01, phường Đ, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng mang tên D1 Văn Xuyên, giá chuyển nhượng là 1.166.000.000,đ (*Một tỷ một trăm sáu mươi sáu triệu*).

- *Tại biên bản ghi lời khai tại cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Cao Bằng, các ông bà Lục Thị C1, Vũ Thị A, Nguyễn Tuấn T1, Liễu Phương T2 trình bày:* Năm 2018, bà Hoàng Thị Thu H có rủ các ông bà Lục Thị C1, Vũ Thị A, Nguyễn Tuấn T1, Liễu Phương T2 mua chung thửa đất số 119, tờ bản đồ số 109, diện tích 1.060 m² tại tổ 01, phường Đ, thành phố C, tỉnh C với giá từ khoảng 1.100.000.000 đồng đến 1.200.000.000 đồng, số tiền mỗi người đóng góp là 235.000.000đ (*Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng*), do bà Hoàng Thị Thu H đứng tên chủ sở hữu. Tuy nhiên, bà H tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác mà không thông báo với những người đã đóng góp nên bà H đã làm giấy cam kết mua lại phần đất của các ông bà Lục Thị C1, Vũ Thị A, Nguyễn Tuấn T1, Liễu Phương T2 với giá 420.000.000đ (*Bốn trăm hai mươi triệu đồng*)/người.

- *Tại đơn xin từ chối tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (các ông bà Lục Thị C1, Vũ Thị A, Nguyễn Tuấn T1, Liễu Phương T2) thống nhất trình bày:* các ông bà không liên quan đến vụ án bà Hoàng Thị Thu H tranh chấp với bà Nông Thị D, ông Tô Mạnh H1 vì diện tích đất các ông bà góp tiền mua chung với bà H đã được bà H thỏa thuận mua lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 09/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã:

- Căn cứ Điều 117, 118, 119, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 3 Điều 27 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Thị Thu H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2020 giữa bà Hoàng Thị Thu H và ông Tô Mạnh H1, bà Nông Thị D, số công chứng 490, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 109 tại tổ 01, phường Đ, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cao Bằng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU

925602, cấp ngày 26/12/2019 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2020 giữa bà Hoàng Thị Thu H và ông Tô Mạnh H1, bà Nông Thị D, số công chứng 490, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 109 tại tổ 01, phường Đ, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cao Bằng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 925602, cấp ngày 26/12/2019 có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí: Buộc Hoàng Thị Thu H phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) để sung công quỹ Nhà nước. Trừ đi số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 3.585.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0001055 ngày 04/6/2021. Nay bà H được hoàn lại số tiền là 3.285.000 đồng (ba triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/9/2021 bà Hoàng Thị Thu H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 09/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, yêu cầu cấp phúc thẩm: Hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét lại toàn bộ bản án, hủy bản án sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 09/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn trình bày: Không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có ý kiến trình bày:* Nội D kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Đối với nội D kháng cáo thứ nhất không thuộc phạm vi khởi kiện của chị H, chị H kháng cáo cho rằng giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá trị thị trường và cho rằng không có tài liệu chứng minh về việc giao nhận tiền là không có căn cứ. Chị H và chị D là chỗ quen biết, trong vụ án này có 2 hợp đồng, hợp đồng ngày 27/7/2018 và hợp đồng ngày 25/3/2020. Hợp đồng ngày 27/7/2018 là hợp đồng bảo đảm cho khoản vtien vay, hợp đồng này đã thực hiện xong, nên chị D mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng của 6 thửa đất nêu trên cho chị H, thì chị H mới lấy lại được giấy chứng nhận QSDĐ và mới đi làm thủ tục sát nhập 6 thửa đất thành 1 thửa hiện nay là thửa 119, như vậy có thể khẳng định Hợp đồng này đã kết thúc. Đối với hợp đồng ngày 25/3/2020, sau khi hủy bỏ hợp đồng lần 1 vào ngày 2/3/2020 chị H có nhu cầu tiếp tục chuyển nhượng nên đến đặt vấn đề với anh H1 và chị D, do là chỗ thân quen chị D và anh H1 cũng có nhu cầu muốn mua

đất, nên đã có đơn đến UBND phường Đ và UBND phường N để trao đổi thông tin, tại văn bản số 47/CV-UBND; và văn bản số 114/UBND cũng đã trả lời rõ. Về giá trị nhận chuyển nhượng chị D và anh H1 đã bỏ ra số tiền cao hơn giá nhà nước đối với đất nông nghiệp, việc thanh toán thì pháp luật không quy định, nếu chị D không thanh toán tiền cho chị H thì tại sao chị H lại đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị D để chị D đi làm thủ tục đăng ký biến động, nếu không có sự mua bán thì tại sao có sự chuộc lại. Ngày 11/01/2021 chính chị H đã có văn bản kiến nghị đề nghị hủy bỏ kiến nghị gửi văn phòng đăng ký đất đai thì sở tài nguyên mới đăng ký biến động đất đai cho chị D và anh H1. Luật sư khẳng định một lần nữa hợp đồng ngày 27/7/2018 là giả tạo nhưng hợp đồng lần 2 ngày 25/3/2020 không có sự giả tạo. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội D và quan điểm giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ, nhưng đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của chị H là không đúng, vì năm 2017 chị H đã mua với ông Xuyên giá trị 6 thửa đất là 1.166.000.000đồng, việc chị H bán cho chị D 600 triệu đồng là không thỏa đáng, tại phiên tòa chị H khẳng định chưa nhận được 600 triệu đồng với chị D, chị D không trả lời được khoản tiền 600.000.000đ đưa cho bà H gồm loại tiền nào, ai làm chứng, không biên nhận. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng giữa chị H và chị D là giả tạo. Thời hiệu quy định trong trường hợp này không bị hạn chế. Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số 66/2021/DSST ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H nộp đơn khởi kiện bà Nông Thị D và ông Tô Mạnh H1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” là có căn cứ và đúng pháp luật theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thẩm quyền:* Nguyên đơn Hoàng Thị Thu H, bị đơn Nông Thị D và Tô Mạnh H1 đều cư trú tại thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, do đó Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 điều 39 bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về tố tụng:* Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lục Thị C1, bà Vũ Thị A, ông Nguyễn Tuấn T1, ông Liễu Phương T2, văn phòng công

chứng L đều có văn bản từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án. Căn cứ theo khoản 2 điều 296 bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] *Tính hợp pháp của đơn kháng cáo*: Ngày 09/9/2021 Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tuyên bản án sơ thẩm số 66/2021/DS-ST về việc “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” giữa nguyên đơn Hoàng Thị Thu H và bị đơn Nông Thị D, Tô Mạnh H1. Đến ngày 23 tháng 9 năm 2021 bà Hoàng Thị Thu H có đơn kháng cáo tại tòa án. Đơn kháng cáo của đương sự được gửi trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, đơn kháng cáo của đương sự là hợp pháp.

[4] *Xét kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị Thu H*: Tại đơn kháng cáo bà H kháng cáo toàn bộ nội D bản án sơ thẩm. Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 09/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng. Bà H đưa ra các căn cứ kháng cáo như sau: Tòa án chưa làm rõ lý do của thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng ngày 02/3/2020; Tòa án chấp nhận lời khai của ông H1, bà D hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 600 triệu đồng là không có cơ sở; Chưa làm rõ được việc bà H vay và trả tiền gốc và lãi cho ông H1, bà D; Chưa làm rõ được việc ông H1, bà D khai đã trả bà H 600 triệu tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng; Chưa làm rõ mối liên hệ giữa việc hủy hợp đồng 2/3/2020 với việc ngày 9/3/2020 ông H1, bà D viết đơn gửi UBND phường Đ và ngày 11/3/2020 viết đơn gửi UBND phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án cả hai bên nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ngày 25/3/2020, tại Văn phòng công chứng L, bà Hoàng Thị Thu H và bà Nông Thị D, ông Tô Mạnh H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 490, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 109 tại tổ 01, phường Đ, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cao Bằng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 925602, cấp ngày 26/12/2019.

Tuy nhiên, bà Hoàng Thị Thu H khẳng định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là để thế chấp cho khoản tiền 600.000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*) bà H vay bà D, là giao dịch giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tiền. Còn bà Nông Thị D và ông Tô Mạnh H1 khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 109 là giao dịch hợp pháp nên Hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất: Đối với yêu cầu của bà H cho rằng Tòa án chưa làm rõ lý do của thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng ngày 02/3/2020;

Tại văn bản thỏa thuận ngày 02/3/2020 hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2018 được ký kết giữa bà Hoàng Thị Thu H và bà Nông Thị D tại văn phòng công chứng L và được công chứng viên Đàm Nhật

L1 của văn phòng công chứng L chứng nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án bà H và bà D đều thừa nhận được tự mình ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, do vậy thỏa thuận trên có hiệu lực pháp luật.

Thứ hai: Tòa án chấp nhận lời khai của ông H1, bà D hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 600 triệu đồng là không có cơ sở;

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm Tòa án đã tiến hành xác minh với công chức địa chính phường Đ, thành phố Cao Bằng thì thửa đất số 119, tờ bản đồ 109 có vị trí 02, khu vực đồng bằng, mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước còn lại có giá là 83.000 đồng/01 m² kèm theo Quyết định số 2336/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng. Như vậy, giá trị của thửa đất 119 là $83.000đ \times 1157,2 m^2 = 96.047.600$ đồng. Sự chênh lệch giữa giá bà H nhận chuyển nhượng và giá bà H chuyển nhượng cho ông H1 không có giá trị chứng minh hợp đồng là giả tạo vì giá trị chuyển nhượng do các bên tự thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện và bị chi phối bởi các yếu tố như: giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng, nhu cầu của người chuyển nhượng và giá trị của thửa đất khi không thực hiện được việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa sang đất ở. Tại hợp đồng chuyển nhượng cũng đã thể hiện rõ giá trị chuyển nhượng là 600 triệu đồng, mức giá các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã cao hơn 6,2 lần so với bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 nên không có căn cứ khẳng định mức giá này thấp hơn giá thị trường, .

Thứ ba: Chưa làm rõ được việc bà H vay và trả tiền gốc và lãi cho ông H1, bà D; Chưa làm rõ được việc ông H1, bà D khai đã trả bà H 600 triệu tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng;

Việc ký thỏa thuận ngày 02/3/2020 hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2018 được thực hiện tại Văn phòng công chứng L có lời chứng của Công chứng viên thể hiện “mọi quyền lợi và nghĩa vụ của hai bên đã được hai bên thực hiện và giải quyết xong, không còn vướng mắc gì, do đó hai bên đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*là hợp đồng để đảm bảo cho khoản vay*) do đó xét thấy không cần thiết phải làm rõ gì thêm.

Về việc bà H cho rằng không được bà D thanh toán số tiền 600.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Từ khi hai bên ký Giấy cam kết ngày 26/7/2018, việc bà H thanh toán tiền mặt cho bà D với tổng số tiền bà H khai nhận là 402.000.000 đồng đều không có ký nhận và tài liệu chứng minh. Tại phiên tòa bà D cũng thừa nhận việc bà D thanh toán số tiền 600.000.000 đồng (*tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 119*) cho bà H cũng không có ký nhận, điều này thể hiện sự tin tưởng giữa các bên khi tham gia giao dịch. Hơn nữa pháp luật cũng không có quy định, ngay sau khi nhận chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán ngay bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bên chuyển nhượng. Tại hợp đồng ngày 25/3/2020 cũng thể hiện rõ việc thanh toán số tiền do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Do đó việc các bên tin tưởng lẫn nhau, thanh toán khoản vay nợ hay thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không lập bằng văn bản là do các bên tự thỏa thuận.

Thứ tư: Bà H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ mối liên hệ giữa việc hủy hợp đồng ngày 2/3/2020 với việc ngày 9/3/2020 ông H1, bà D viết đơn gửi UBND phường Đ và ngày 11/3/2020 viết đơn gửi UBND phường N thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2020. HĐXX xét thấy: Sau khi hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/7/2018 bà H nhiều lần đến đặt vấn đề chuyển nhượng lại thửa đất số 119 cho bà D và ông H1 để lấy tiền đầu tư. Để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật nên bà D và ông H1 đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường Đ và Ủy ban nhân dân phường N, do đó ngày 9/3/2020 UBND phường Đ có văn bản số: 114/UBND về việc xác nhận sử dụng đất nông nghiệp gửi Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng và UBND phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Ngày 11/3/2020 UBND phường N có văn bản số 47/CV-UBND gửi Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng và UBND phường Đ xác nhận hộ ông H1, bà D đúng là hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Hai văn bản trên của UBND phường Đ và UBND phường N đều ban hành căn cứ trên cơ sở đơn đề nghị xác nhận của công dân là ông H1 và bà D. Do đó, ngày 25/3/2020 sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà D và ông H1 đã sử dụng hai giấy xác nhận trên để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất với Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng là không trái với quy định của pháp luật.

Ngoài ra ngày 11/01/2021 bà H gửi đơn xin hủy bỏ kiến nghị tới Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng, trong đơn nêu rõ “Tôi đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nông Thị D, ông Tô Mạnh H1”. Kết quả xác minh với Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng cũng cho thấy: Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 109 giữa bà Hoàng Thị Thu H và bà Nông Thị D, ông Tô Mạnh H1 đúng theo quy định pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên có thỏa thuận về việc chuộc lại đất. Việc chuộc lại đất hai bên thỏa thuận bằng miệng, không có văn bản, không có người làm chứng nên không chứng minh được số tiền thực tế các bên đã thỏa thuận chuộc lại là bao nhiêu. Tuy nhiên, sau khi thỏa thuận, bà H không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán tiền chuộc như đã thỏa thuận, do đó, bà D có quyền thay đổi ý kiến không cho chuộc lại đây là ý chí của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy Chị H và chị D là chỗ quen biết, nên ngày 27/7/2018 giữa hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản tiền chị H vay chị D là 600 triệu, do chị H đã trả đủ tiền cho chị D nên ngày 2/3/2020 giữa 2 bên đã hủy bỏ hợp đồng ngày 27/7/2018, kèm theo là chị D đã trả lại giấy chứng nhận của 6 thửa đất mà chị H chuyển nhượng cho chị D, do đó hợp đồng này đã thực hiện xong, Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ chị D thì chị H đã đem đi làm thủ tục sát nhập 6 thửa đất thành 1 thửa, là thửa 119. Sau khi hủy bỏ hợp đồng lần 1 vào ngày 2/3/2020 chị H lại có nhu cầu tiếp tục chuyển nhượng nên ngày 25/3/2020 hai bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng

công chứng L, việc bà H chuyển nhượng thửa đất trên cho bà D, ông H1 trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, hợp đồng được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Do đó ngày 22/01/2021 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng đã xác nhận việc đăng ký quyền đối với tài sản từ bà H sang tên bà D và ông H1. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có căn cứ nên cần được chấp nhận.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên tòa cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/3/2020 giữa bà H và bà D là vô hiệu và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 điều 308 BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy: Khi bà H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lục Thị C1, Vũ Thị A... góp tiền nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Xuyên với giá trị cao hơn giá trị bà H chuyển nhượng cho bà D vì thời điểm đó bà H xác định được đất nhận chuyển nhượng từ ông Xuyên nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở nên bà H mới nhận chuyển nhượng với ông Xuyên giá cao như vậy. Sau đó bà H và bà D thực hiện thủ tục chuyển nhượng vào ngày 25/3/2020 thì các bên biết được thông tin thửa đất số 119 nhà nước không cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở nên bà D nhận chuyển nhượng với bà H với giá trị thấp hơn thời điểm bà H nhận chuyển nhượng với ông Xuyên là hợp lý, tuy nhiên cũng đã cao hơn 6,2 lần giá nhà nước đối với đất nông nghiệp. Do đó không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của viện kiểm sát đề nghị HĐXX tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/3/2020 giữa bà H và bà D là vô hiệu. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Cần bác kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] *Về án phí*: Do kháng cáo của bà Hoàng Thị Thu H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm để sung công quỹ nhà nước theo quy định tại điều 148 bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308; điều 148 - Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 117, 118, 119, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015;
- Áp dụng khoản 1 điều 29 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.

Bác kháng cáo của bà Hoàng Thị Thu H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Thị Thu H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2020 giữa bà Hoàng Thị Thu H và ông Tô Mạnh H1, bà Nông Thị D,

số công chứng 490, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 109 tại tổ 01, phường Đ, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cao Bằng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 925602, cấp ngày 26/12/2019 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2020 giữa bà Hoàng Thị Thu H và ông Tô Mạnh H1, bà Nông Thị D, số công chứng 490, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 109 tại tổ 01, phường Đ, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cao Bằng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 925602, cấp ngày 26/12/2019 có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí:

Buộc bà Hoàng Thị Thu H phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) để sung công quỹ Nhà nước. Trừ đi số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 3.585.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0001055 ngày 04/6/2021. Nay bà H được hoàn lại số tiền là 3.285.000 đồng (*ba triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng*).

Bà Hoàng Thị Thu H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm sung công quỹ nhà nước, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng AA/2018/0001128 ngày 29/9/2021 tại Chi cục Thi hành án thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh CB;
- Chi cục THADS TPCB;
- TAND TPCB;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP
- Lưu hồ sơ;

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

(*đã ký*)

Nguyễn Thị Như

