

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 20/2023/DSPT

Ngày: 13/01/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
CNQSD đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Nam.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Tính.

Ông Nguyễn Thanh Bình.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lưu Thị Tuyết Nhung- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 13 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 16/2022/TLPT- DS ngày 12/10/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 18/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2022/QĐ-PT ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Ngô Văn Th, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố Ng, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Vũ Đ, thuộc văn phòng luật sư Nhân Văn, đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt ngày 11/01/2023, vắng mặt ngày 13/01/2023).

**- Bị đơn:** Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1989 (có mặt).

Anh Đỗ Tiến Đ, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đạt: Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1989 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Gi, sinh năm 1955 (vắng mặt).
2. Anh Ngô Mạnh H, sinh năm 1982 (vắng mặt).
3. Anh Ngô Mạnh H, sinh năm 1985 (vắng mặt).
4. Chị Võ Thị Hồng V, sinh năm 1989 (có mặt ngày 11/01/2023, vắng mặt ngày 13/01/2023).
5. Chị Đào Thị Minh Y, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố Ng, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Gi, anh H, anh H, chị V, chị Y: Ông Ngô Văn Th, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố Ng, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh.

6. Văn phòng công chứng Công Thành.

Địa chỉ: Số 50, đường L, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Thu H- chức vụ: Trưởng văn phòng (vắng mặt).

Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông Ngô Văn Th.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì có nội dung vụ án như sau:

*Nguyên đơn là ông Ngô Văn Th trình bày:* Tháng 8/2020 ông Ngô Văn Th cho con dâu là chị Võ Thị Hồng V mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 78, diện tích 112,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố Nguyễn Giáo, phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất trên đã được UBND thị xã Từ Sơn (nay là UBND thành phố Từ Sơn) cấp GCN mang tên hộ Ông Th và Bà Gi. Ông Th cho chị V mượn GCN để thế chấp vay tiền ngân hàng mua xe ô tô cho chồng chị V là anh Ngô Mạnh H làm vận tải kiếm thêm thu nhập. Sau đó chị V có mang GCN đến nhà anh Phan Thanh Q để vay số tiền 400.000.000đ mua 01 xe ô tô. Tháng 10/2020, chị V nhờ Ông Th đến nói chuyện với anh Q cho rút GCN để mang đi vay ngân hàng để lãi suất thấp hơn. Ông Th đồng ý và ra nói chuyện với anh Q, viết giấy vay nợ anh Q số tiền 340 triệu (do trước đó chị V đã trả số tiền 60 triệu đồng). Khoảng 17h cùng ngày, Ông Th đưa GCN lấy nhà ông Q nêu trên cho chị V để đi làm thủ tục vay Ngân hàng. Mấy hôm sau Ông Th không thấy chị V đưa tiền trả tiền nhà anh Q nên có hỏi chị V thì chị V nói chưa vay được tiền ngân hàng.

Khoảng 9h30' ngày 14/10/2020, chị V cùng với chị Nguyễn Thị Ngọc H là nhân viên ngân hàng và chị Dương Thị Việt A là nhân viên văn phòng Công chứng Công Thành vào nhà Ông Th. Lúc này vợ chồng Ông Th đang nghỉ ngơi tại lán cạnh nhà. Tại lán chị V giới thiệu một người ở bên ngân hàng và một người ở bên

công chứng. Ông Th nghĩ chị V vay tiền ngân hàng để trả nợ cho anh Q để không phải trả lãi cao hơn nên đồng ý. Người làm công chứng đưa cho Ông Th ký, kê lên ghế chỗ Ông Th làm việc và lật lần lượt từng trang để Ông Th và vợ cùng ký. Ông Th không đọc và không biết nội dung cụ thể. Toàn bộ quá trình này người công chứng không nói gì. Sau đó Ông Th biết chị V cùng những người này còn đến ký với các con Ông Th.

Ngày 15/10/2020, do có người quen ở Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Từ Sơn gọi điện cho con trai Ông Th là anh Ngô Mạnh H hỏi sao vừa làm nhà lại bán đất. Khi đó gia đình Ông Th mới biết mọi người đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên. Ông Th không bán đất, không nhận được tiền từ việc bán đất và không đọc nên không biết nội dung tại hợp đồng đã ký. Ông Th nghĩ đó là hợp đồng vay tiền ngân hàng nên đã ký. Hiện tại vợ chồng ông đang sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản trên đất. Ông Th không có nhu cầu bán đất và không biết thửa đất có giá trị bao nhiêu tiền, trong hợp đồng ghi số tiền 100 triệu đồng là quá thấp so với giá trị thực tế. Việc ký hợp đồng nêu trên là do hiểu nhầm về nội dung hợp đồng, nghĩ rằng đó là hợp đồng vay tiền. Ngoài ra trên đất hiện nay có khu chăn nuôi và một phần nhà 2,5 tầng bê tông cốt thép anh H mới xây dựng tháng 02/2020. Gia đình nhà ông không bán đất và thực tế cũng chưa gặp vợ chồng chị H đến xem đất. Vì vậy, Ông Th khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/10/2020 giữa ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi, chị Ngô Thị H, anh Ngô Mạnh H, anh Ngô Mạnh H với anh Đỗ Tiến Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc H (có số công chứng 3796/2020/CNQSDĐ, quyển số 02 tại Văn phòng công chứng Công Thành, tỉnh Bắc Ninh) đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 78, diện tích 112,1m<sup>2</sup> tại khu phố Nguyễn Giáo, phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh đã được UBND thị xã Từ Sơn (nay là UBND thành phố Từ Sơn) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC294953 ngày 06/5/2011 mang tên hộ ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi vô hiệu do nhầm lẫn. Ông Th cũng yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đề nghị bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 294953 được UBND thị xã Từ Sơn (nay là UBND thành phố Từ Sơn) cấp ngày 06/5/2011 mang tên hộ ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị Ngọc H trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102 là hợp đồng mua bán đất của vợ chồng chị H với gia đình Ông Th. Hợp đồng trên được lập tại văn phòng công chứng Công Thành, được ký tại đó và có sự tham gia của công chứng viên. Tại thời điểm vợ chồng chị H ký hợp đồng, chị H không nhớ có mặt của gia đình Ông Th hay không. Chị H xác nhận ngày trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng (ngày 15/10/2020) có xác nhận của công chứng viên.

Về giá trị chuyển nhượng chị H mua thửa đất trên với giá 2 tỷ đồng, nhưng để giảm phí công chứng và thuế nên trong hợp đồng ghi giá là 100 triệu đồng. Chị

H không nhớ việc giao nhận tiền được thực hiện như thế nào, không nhớ ai nhận tiền, thanh toán bằng tiền mặt hay chuyển khoản. Chị H không nhớ đã nộp bao nhiêu tiền phí công chứng tại Văn phòng công chứng, không giữ biên lai thu tiền của văn phòng công chứng. Sau khi thực hiện xong việc ký kết hợp đồng gia đình Ông Th đưa bản chính GCNQSDĐ cho H, cụ thể ai đưa chị H không nhớ. Tuy nhiên, hiện nay chị H đã làm mất bản chính GCNQSDĐ mang tên hộ gia đình Ông Th. Sau khi mua bán xong, chị H nhờ chị Hương ở Văn phòng công chứng Công Thành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nên việc nộp hồ sơ sang tên do chị H làm. Sau đó, chị H nói thừa đất trên hiện đang tranh chấp quyền sử dụng đất nên chưa sang tên được.

Ngày 09/5/2022, chị H có đơn đề nghị Tòa án thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc gia đình ông Ngô Văn Th gồm: Ông Th, Bà Gi, anh H, Anh H, chị V phải có nghĩa vụ bồi hoàn số tiền 2.050.874.000 đồng theo kết quả định giá của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định Việt Nam ngày 08/02/2022. Vì khi gia đình Ông Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 78 diện tích 112,1m<sup>2</sup> tại khu phố Nguyễn Giáo, phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh với vợ chồng chị vào ngày 15/10/2020 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

Bị đơn là anh Đỗ Tiến Đ trình bày: Thông qua vợ là H nói về việc gia đình Ông Th bán 01 thửa đất tại khu phố Nguyễn Giáo, phường Đồng Nguyên nên Hương mua thửa đất trên, đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng là hai vợ chồng. Ngày 15/10/2020, anh Đ cùng vợ lên văn phòng công chứng Công Thành để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất trên. Tại văn phòng công chứng chỉ có Đ, vợ Đ, chị Ngô Thị Thu H, công chứng viên và 02 nhân viên của Văn phòng công chứng, ngoài ra không có ai khác. Anh Đ không biết gì về mối quan hệ của V và H, không biết gì về việc giao nhận tiền và giá trị hợp đồng nêu trên.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng đã được công chứng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

*Nguyễn Thị Gi trình bày:* Việc ký kết hợp đồng về thời gian địa điểm vào sáng ngày 14/10/2020 như Ông Th trình bày. Bà Gi thừa nhận có ký hợp đồng nhưng không đọc, không biết nội dung gì. Bà Gi nghĩ hợp đồng trên là hợp đồng vay tiền ngân hàng và thế chấp bằng sổ đỏ của vợ chồng bà nên không đọc và không biết nội dung hợp đồng. Bà Gi không bán đất và không được nhận tiền từ việc bán đất. Bà Gi chưa bao giờ đến văn phòng công chứng Công Thành để ký hợp đồng nào. Hiện tại vợ chồng bà đang sinh sống tại thửa đất nêu trên, không có ai đến đòi đất hay tranh chấp đất. Bà Gi không có nhu cầu bán đất và không biết thửa đất có giá trị bao nhiêu tiền. Bà Gi cho rằng số tiền 100 triệu được ghi trong

hợp đồng là quá thấp so với giá trị thực tế. Việc ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện nhưng do hiểu nhầm về nội dung hợp đồng, nghĩ rằng đó là hợp đồng vay tiền. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Th tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

*\* Anh Ngô Mạnh H trình bày:* Anh H là chồng chị Võ Thị Hồng V. Trước đây hai vợ chồng có vay tiền một lần tại Ngân hàng ACB thị trấn Lim với số tiền 600 triệu đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, chị Nguyễn Thị Ngọc H là người làm hồ sơ vay với số tiền 900 triệu đồng. Chị V có nói với Anh H số tiền 300 triệu còn lại sau này muốn vay thêm không cần làm thủ tục nữa, giờ vay 600 triệu nhưng ghi trong hợp đồng là 900 triệu. Năm 2020 chị V nói với Anh H về việc mua xe ô tô để Anh H lái xe taxi. Sau đó khi đi mua xe ô tô, Anh H hỏi chị V lấy tiền ở đâu để mua thì chị V nói tiền này vay nhà Quyết Xuân ở cùng khu phố Nguyễn Giáo. Chị V không nói cho Anh H biết về việc chị V mượn sổ đỏ của Ông Th, bà Giang đi vay tiền nhà Quyết Xuân. Vợ chồng Anh H mua 01 xe ô tô trả trước 115 triệu, số còn lại trả góp. Số tiền còn lại chị V sử dụng để làm gì Anh H không biết. Sau đó chị V nói với Anh H rút số tiền 300 triệu là tiền còn lại khi vay ngân hàng ACB nêu trên năm 2019 để trả ông bà Quyết Xuân. Anh H đồng ý. Chị V nói với Anh H phải đi lấy sổ đỏ của ông chụp xem lại thông tin và lấy chữ ký từng người trong gia đình, do đất của vợ chồng Anh H được tách ra từ sổ đỏ của ông bà. Khoảng tháng 10/2020, chị V gọi điện cho Anh H nói “Tý có một người công chứng đi vào anh đi ra đón và ký để giải ngân nốt số tiền 300 triệu ra”. Anh H hiểu là có người đến để làm thủ tục giải ngân nốt số tiền 300 triệu đồng trong hợp đồng vay năm 2019 nêu trên.

Sau đó chị V gọi cho Anh H, Anh H đang ở nhà chú, đỗ xe ở sân nhà thờ khu phố Nguyễn Giáo. Anh H gặp một người phụ nữ giới thiệu ở chỗ chị H nên Anh H hiểu là người làm hợp đồng công chứng hoặc bạn Hường. Anh H ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào vị trí người phụ nữ này hướng dẫn. Anh H không đọc vào tài liệu đã ký, không biết nội dung văn bản. Do Anh H nghĩ số tài liệu trên là hợp đồng để Anh H rút số tiền 300 triệu đồng vợ chồng anh đã vay trước đó nên không thắc mắc gì và không đọc văn bản. Thời điểm ký chỉ có Anh H và người phụ nữ giới thiệu làm công chứng, không có ai khác và không ai giải thích cho Anh H về tài liệu. Sau đó Anh H biết Vân còn đưa 02 người này đi lấy chữ ký của chị H và anh H. Chị H và anh H đều hỏi Anh H ký giấy tờ gì, có ký không thì Anh H nói “Vâng ký để vay ngân hàng, anh chị ký cho nó”. Anh H khẳng định gia đình anh không bán đất và không nhận được tiền từ việc bán đất. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Th về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình nhà anh và vợ chồng chị H vô hiệu, đồng thời đề nghị vợ chồng chị H trả lại bản chính sổ đỏ cho Ông Th.

*\* Chị Ngô Thị H trình bày:*

Sáng ngày 14/10/2020, khi chị H đang dạy học tại trường tiểu học Hương Mạc I thì nhận được điện thoại của chị V về việc mượn sổ đỏ của Ông Th để vay ngân hàng nên đến nhờ chị H ký giấy tờ do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình. Tại phòng nghỉ của giáo viên, nhân viên văn phòng công chứng đã đưa những giấy tờ cho chị H ký, chị H không đọc và không hỏi về nội dung vì nghĩ là hồ sơ vay tiền của chị V. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Th.

*\* Anh Ngô Mạnh H trình bày:*

Khoảng hơn 11 giờ ngày 14/10/2020, anh H đang ăn cỗ tại xã Tam Giang, huyện Yên Phong thì chị V gọi điện muốn nhờ anh H ký giấy tờ để chị V đi thế chấp sổ đỏ vay tiền. Do trời mưa nên anh H đã ký giấy tờ trên xe ô tô, thấy bố mẹ và anh chị đều ký nên anh ký và không đọc nội dung. Trưa ngày 15/10/2020, bạn anh H làm ở văn phòng đăng ký đất đai gọi điện cho anh H hỏi về việc bán đất thì anh H mới biết hợp đồng ký là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Th.

*\* Chị Võ Thị Hồng V trình bày:*

Chị là con dâu Ông Th có quen biết với chị Nguyễn Thị Ngọc H khi làm thủ tục vay tiền ACB thị trấn Lim. Khoảng tháng 7 đến tháng 9 âm lịch năm 2020, chị V vay tiền Hương, mỗi lần từ khoảng vài chục triệu, sau đó vài trăm triệu, tổng cộng đến nay chị V còn vay nợ chị H 2,5 tỷ đồng. Khoảng tháng 4 âm lịch năm 2020, chị V có mượn sổ đỏ đối với thửa đất của bố mẹ chồng. Mục đích đi vay tiền ngân hàng mua ô tô cho chồng chị V làm vận tải. Ông Th đồng ý và đưa sổ đỏ cho chị V. Sau đó chị V mang sổ đỏ đến nhà ông bà Quyết Nam địa chỉ Dốc Chờ, Đồng Nguyên, Từ Sơn, Bắc Ninh vay số tiền 400 triệu đồng.

Khoảng cuối tháng 8 âm lịch, chị V có nhờ Ông Th ra mượn lại sổ đỏ. Ông Th ra nhà Quyết Nam viết giấy vay tiền và lấy lại sổ đỏ đưa cho chị V. Chị V hứa với Ông Th sau khi lấy sổ đỏ đi vay chỗ khác thì sẽ trả tiền cho nhà Quyết Nam. Trong ngày hôm đó, chị V xuống nhà chị H nhưng không gặp nên đến quán Hãnh 79. Theo liên lạc qua điện thoại, chị V đưa sổ đỏ cho anh Hãnh, chủ quán để anh Hãnh đưa cho chị H. Sau đó chị V đi về. Tối ngày hôm đó, chị V gọi điện cho chị H có hỏi vay được không thì chị H bảo người cho vay là bạn anh Hãnh. Ngày hôm sau chị H gọi điện cho chị V bảo phải làm thủ tục vay như vay ngân hàng và bảo chị V chụp ảnh giấy tờ của mọi người trong gia đình (bao gồm chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của những người trong hộ ông Ngô Văn Th). Chị V chụp ảnh gửi cho chị H. Ngày hôm sau, chị H đi cùng một người phụ nữ được giới thiệu là ở Văn phòng công chứng Công Thành, chị H bảo chị V đưa chị H và người này đến từng nhà cho mọi người ký, ghi họ tên và điểm chỉ.

Chị V đưa chị H và người này đến lán của bố mẹ chồng. Lúc này bố mẹ chồng chị V đang nghiền hàng. Chị V nói với bố mẹ chồng: Bố mẹ ký cho con để

con vay ngân hàng. Sau đó chị V ra Ủy ban nhân dân phường để xin xác nhận, tuy nhiên khi ra thì chị V chỉ in được giấy tờ mà chưa xin được xác nhận. Chị H nói với chị V để đi cùng ra xin xác nhận do trời mưa. Khi chị V quay lại (đi in giấy tờ quay lại) thì chị V thấy bố mẹ chồng đã ký xong giấy tờ. Chị V cùng chị H và người phụ nữ trên đến đầu dốc Nguyễn Giáo đi lấy chữ ký của chồng chị V. Sau đó, người phụ nữ công chứng trên đi lên ngồi trên ô tô của chồng chị V để ký giấy tờ, còn chị H đưa chị V đi đến Ủy ban để xin xác nhận chứng minh của mẹ chồng chị V bị mất, mẹ chồng chị V có hộ khẩu thường trú tại đây. Sau đó, chị V và chị H quay lại đón người phụ nữ công chứng trên. Tiếp theo, Vân cùng Hương và người phụ nữ trên đi đến trường của chị H (chị chồng Vân) ở Hương Mạc để lấy chữ ký (Vân có liên hệ với chị H để hỏi chị H ở đâu, liên lạc trước cho chị H nhờ chị H ký để Vân vay tiền). Chị V cùng người phụ nữ công chứng đi vào trường chị H để ký. Tại đây, người này đưa giấy tờ cho chị H ký, người này không giải thích gì và nội dung do chị V đã bảo từ trước qua điện thoại. Chị H không đọc mà ký. Tiếp theo, chị V cùng chị H và người phụ nữ trên đi đến Yên Phong để lấy chữ ký của anh H (anh chồng Vân). Chị V gọi điện cho anh H ra vị trí đỗ xe (xe ô tô do Hương lái xe). Anh H ra xe và ngồi ở hàng ghế sau (vị trí sau ghế lái), chị V ngồi ở ghế phụ trước, sau chị V là người phụ nữ công chứng. Anh H ngồi đọc từng tờ của hợp đồng (lật hợp đồng), còn anh H có nhận thức thế nào thì chị V không biết. Anh H ký, ghi họ tên, điền chỉ vào vị trí người phụ nữ công chứng hướng dẫn.

Sau đó chị H lái xe đưa chị V về gần nhà. Ngày hôm sau, chị V có liên lạc với chị H nhưng chị H chưa đưa tiền cho chị V. Sau đó chị V và gia đình biết được chị H làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất của hộ gia đình sang cho vợ chồng chị H.

Sau đó chị V chuyển số tiền 500 triệu đồng cho chị H để chị H mang sổ đỏ đến trả (nội dung chị V và chị H trao đổi). Sau đó chị H không đưa sổ đỏ cho chị V mà đi cùng một người nữ xuống nhà chị V và nói “Đây là người Hương vay tiền”. Tại đây bố mẹ chồng chị V hỏi tại sao lại sang tên sổ đỏ của ông bà thì Hương bảo chị V vay tiền của Hương. Sau đó chị V liên lạc với Hương thì Hương không trả lời. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Th về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình nhà Ông Th và vợ chồng chị H vô hiệu, đồng thời đề nghị chị H trả lại bản chính sổ đỏ cho Ông Th.

*\* Chị Đào Thị Minh Y trình bày:* Chị Yến là vợ anh H. Năm 2021 vợ chồng chị có xây nhà trên một phần thửa đất 102. Chị ủy quyền toàn bộ cho Ông Th.

*\* Văn phòng công chứng Công Thành do bà Ngô Thị Thu H làm đại diện trình bày:*

Ngày 14/10/2020, văn phòng công chứng Công Thành nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng của chị H. Ngày 14/10/2020, văn phòng đã làm thủ tục của hợp đồng, cử đồng chí Dương Thị Việt A đi cùng chị H đến gặp

Ông Th, Bà Gi và các thành viên trong gia đình đề xin chữ ký tại nhà. Trước khi ký các bên được trực tiếp đọc hợp đồng chuyển nhượng, được giải thích quyền và nghĩa vụ đầy đủ. Tại văn phòng không thấy các bên giao nhận tiền hay tài sản khác. Đề nghị hai bên hòa giải, nếu không hòa giải được thì đề nghị giải quyết theo pháp luật.

*\* Chị Dương Thị Việt A nhân viên văn phòng công chứng Công Thành trình bày:*

Chị Việt A là nhân viên văn phòng công chứng Công Thành, giúp việc cho công chứng viên. Ngày 15/10/2020 chị Ngô Thị Thu H trưởng văn phòng công chứng Công Thành đã phân công chị Việt A đi lấy chữ ký của các thành viên trong gia đình Ông Th. Chị H đã đi ô tô đến đón chị Việt A sau đó cùng đi đến gặp chị V. Sau đó đi cùng chị H và chị V đến gặp các thành viên trong hộ gia đình Ông Th để ký hợp đồng chuyển nhượng sau đó đem về văn phòng công chứng đưa cho công chứng viên.

Từ những nội dung trên bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 122, Điều 126, 131, 280, 398, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 44, khoản 1 Điều 48 Luật công chứng năm 2014; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 164, khoản 1 Điều 165, Điều 235, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-QH12 ngày 20/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Th

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/10/2020 giữa ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi, chị Ngô Thị H, anh Ngô Mạnh H, anh Ngô Mạnh H với anh Đỗ Tiến Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc H (có số công chứng 3796/2020/CNQSDĐ, quyển số 02 tại Văn phòng Công chứng Công Thành, tỉnh Bắc Ninh) đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 78, diện tích 112,1m<sup>2</sup> tại khu phố Nguyễn Giáo, phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh đã được UBND thị xã Từ Sơn (nay là UBND thành phố Từ Sơn) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 294953 ngày 06/5/2011 mang tên hộ ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi vô hiệu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 294953 ngày 06/5/2011 mang tên hộ ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi bị mất nên ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại.

3. Gia đình ông Ngô Văn Th (gồm ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi, chị Ngô Thị H, anh Ngô Mạnh H, anh Ngô Mạnh H) có nghĩa vụ trả lại cho anh Đỗ Tiến Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là số tiền 2.000.000.000 đồng.



Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi bản án sơ thẩm xử ngày 28/7/2022, nguyên đơn là ông Ngô Văn Th kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm xử.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Ngô Văn Th nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Ngày 14/10/2020, giữa ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi, anh Ngô Văn H, anh Ngô Văn M, chị Ngô Thị H đã ký với anh Đỗ Tiến Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc H có ký kết một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 102, tờ bản đồ 78, diện tích 112,1m<sup>2</sup> tại khu phố Nguyễn Giáo, phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000đ. Nguyên đơn là ông Ngô Văn Th và những thành viên trong gia đình Ông Th cho rằng gia đình không chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Đạt, chị H. Việc ông và những thành viên trong gia đình ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do con dâu ông là chị V bảo ông ký thì ông ký vì trước đó chị V có nói với ông cho chị mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình để làm thủ tục vay ngân hàng. Do đó, khi chị V bảo ông ký thì ông ký và ông không đọc vì nghĩ là ký để cho chị V làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Việc ông ký hợp đồng là bị lừa dối nên ông đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông là Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi, anh Ngô Văn H, anh Ngô Văn M, chị Ngô Thị H với anh Đỗ Tiến Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc H vô hiệu. Bị đơn là chị H, anh Đạt

không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu. Chị H, anh Đạt có yêu cầu phản tố đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do nhầm lẫn. Sau khi bản án sơ thẩm xử các đương sự không kháng cáo về phần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do nhầm lẫn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên buộc gia đình ông Ngô Văn Th gồm: Ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi, anh Ngô Văn H, anh Ngô Văn M, chị Ngô Thị H đã ký với anh Đỗ Tiến Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ trả lại cho anh Đỗ Tiến Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 2.000.000.000đ.

Sau khi bản án sơ thẩm xử, nguyên đơn là ông Ngô Văn Th kháng cáo. Xét kháng cáo của Ông Th thì thấy:

- Thứ nhất, Ông Th cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn không đúng pháp luật. Bởi tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/5/2022, bị đơn là chị Nguyễn Thị Ngọc H mới đưa ra yêu cầu phản tố. Thời điểm đưa ra yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn thụ lý và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và có dấu hiệu không khách quan trong quá trình giải quyết vụ án. Xét kháng cáo này của Ông Th thì thấy tại giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, Thẩm phán giải quyết vụ án chưa ban hành văn bản giải thích về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp hợp đồng tuyên vô hiệu và đương sự cũng chưa có ý kiến gì về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa sơ thẩm, đương sự có đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để thụ lý yêu cầu phản tố này của bị đơn. Mặc dù, việc thụ lý yêu cầu này của bị đơn không đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự xong để giải quyết vụ án một cách triệt để nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn có thể chấp nhận được nhưng Thẩm phán giải quyết vụ án cần nghiêm túc rút kinh nghiệm về vấn đề này.

- Thứ hai, Ông Th kháng cáo cho rằng không có căn cứ chứng minh việc chị H giao cho gia đình ông số tiền 2 tỷ đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình ông phải hoàn trả cho bị đơn số tiền 2 tỷ đồng chỉ dựa vào lời khai của bị đơn là vi phạm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ. Xét kháng cáo này của Ông Th thì thấy: Theo như bị đơn trình bày số tiền thực tế bị đơn giao cho nguyên đơn là 2 tỷ đồng nhưng để giảm bớt chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn phía nguyên đơn cho rằng chỉ ký hợp đồng vì nghĩ rằng đó là ký để cho chị V vay tiền.

Tuy nhiên, phía bị đơn không đưa ra được căn cứ nào chứng minh đã giao đủ cho gia đình nguyên đơn số tiền 2 tỷ đồng ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với nguyên đơn. Còn phía nguyên đơn cũng không có căn cứ nào chứng minh việc gia đình nguyên đơn không nhận số tiền 100.000.000đ theo hợp đồng đã ký. Hơn nữa, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đạt, chị H các thành viên trong gia đình Ông Th có đủ năng lực hành vi dân sự, nhận thức được việc mình làm nên các thành viên trong gia đình Ông Th phải chịu trách nhiệm với việc làm của mình. Do đó, cần buộc gia đình nguyên đơn bao gồm ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi, anh Ngô Văn H, anh Ngô Văn M, chị Ngô Thị H phải trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc H, anh Đỗ Tiến Đ số tiền 100.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hai bên.

Từ những phân tích trên có thể thấy, kháng cáo của Ông Th là có căn cứ. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Th sửa bản án sơ thẩm xử.

Do bản án sơ thẩm bị sửa và Ông Th là người cao tuổi nên Ông Th được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Do yêu cầu phản tố của chị H, anh Đạt bị bác một phần nên chị H, anh Đạt phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu bị bác. Tuy nhiên, cùng cần xem xét giảm 50% tiền án phí dân sự đối với yêu cầu bị bác cho anh Đạt và chị H theo đề nghị là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ Điều 122, Điều 126, 131, 280, 398, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 44, khoản 1 Điều 48 Luật công chứng năm 2014; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 164, khoản 1 Điều 165, Điều 235, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-QH12 ngày 20/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, sửa bản án sơ thẩm xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Th
2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/10/2020 giữa ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi, chị Ngô Thị H, anh Ngô Mạnh H, anh Ngô Mạnh H với anh Đỗ Tiến Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc H (có số công chứng 3796/2020/CNQSDĐ, quyển số 02 tại Văn phòng Công chứng Công Thành, tỉnh Bắc Ninh) đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 78, diện tích 112,1m<sup>2</sup> tại khu phố Nguyễn Giáo, phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh đã được UBND thị xã Từ Sơn (nay là UBND thành phố Từ Sơn) cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BC 294953 ngày 06/5/2011 mang tên hộ ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi vô hiệu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 294953 ngày 06/5/2011 mang tên hộ ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi bị mất nên ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại.

3. Gia đình ông Ngô Văn Th (gồm ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị Gi, chị Ngô Thị H, anh Ngô Mạnh H, anh Ngô Mạnh H) có nghĩa vụ trả lại cho anh Đỗ Tiến Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hai bên là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người thi hành không tự nguyện thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì được thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và án phí:

- Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Anh Đỗ Tiến Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu 10.000.000đ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận ông Ngô Văn Th đã ứng toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản nên anh Đỗ Tiến Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc H có trách nhiệm hoàn trả Ông Th số tiền 10.000.000đ.

- Án phí: Buộc anh Đỗ Tiến Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 34.500.000đ án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Xác nhận chị H, anh Đạt đã nộp 36.500.000đ tạm ứng án phí biên lai thu số 0003591 ngày 16/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn. Trả lại cho anh Đạt, chị H số tiền còn lại là 1.700.000đ.

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

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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND TP Từ Sơn;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
( Đã ký)**

- *Chi cục THADS TP Từ Sơn;*
- *Lưu hồ sơ.*

**Nguyễn Văn Nam**