

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 117/2021/DS-PT  
Ngày 29-4-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Minh Đa

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Trí Dũng

Ông Huỳnh Văn Luật

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

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 410/2020/TLPT-DS ngày 14/12/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 21/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã TX, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2021/QĐ-PT ngày 07/4/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959 và bà Phạm Thị Ngọc D, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: thị xã TX, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/7/2019).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962; địa chỉ: tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1989; địa chỉ: tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/02/2020). Ông Nguyễn Thành T1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 28/4/2021.

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

3.1. Bà Sơn Thị L1, sinh năm 1954; địa chỉ: thị xã TX, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Sơn Thị L1: Ông Nguyễn Sơn T2, sinh năm 1954; địa chỉ liên hệ: thị xã TX, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/3/2021).

3.2. Văn phòng Công chứng RV (nay là Văn phòng Công chứng Lê HT); địa chỉ: tỉnh Bình Dương.

3.3. Ông Lê Thanh S, sinh năm 1978; địa chỉ: tỉnh Đồng Nai.

3.4. Ông Nguyễn Anh TZ, sinh năm 1979;

3.5. Ông Nguyễn Tuấn Đ, sinh năm 1984;

3.6. Bà Nguyễn Thanh HZ, sinh năm 1987;

Ông TZ, ông Đ, bà HZ cùng địa chỉ: thị xã TX, tỉnh Bình Dương.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V và ông Nguyễn Văn L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:**

Bà Nguyễn Thị Th (sinh năm 1940) là mẹ của ông Nguyễn Văn T. Bà Th sử dụng diện tích đất 826m<sup>2</sup> (có 300m<sup>2</sup> đất ở) thuộc thửa đất số XX, tờ bản đồ số XY tại ấp Tz, xã B, thị xã TX, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0XX\*\* do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thị xã) TX cấp ngày 20/02/2008.

Ông T là con duy nhất của ông Nguyễn Văn Lz (chết rất lâu không rõ năm) và bà Nguyễn Thị Th. Vào cuối năm 2009, khi còn khỏe mạnh, bà Th có làm giấy tặng cho vợ chồng Ông T, bà D diện tích đất 400m<sup>2</sup> (một phần của thửa đất số 324) để vợ chồng Ông T xây nhà ở và chăm sóc bà Th lúc tuổi già. Trong giấy tặng cho đất có ghi rõ khi nào bà Th chết, Ông T mới được tiến hành thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi được tặng cho vợ chồng Ông T xây dựng nhà với diện tích khoảng 150m<sup>2</sup> trên phần đất được tặng cho. Ngày 16/02/2014, bà Th chết không có di chúc. Đến khoảng tháng 7 năm 2019, Ông T phát hiện toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số XX, tờ bản đồ số XY nêu trên không còn. Qua quá trình tìm hiểu, Ông T mới biết bà Sơn Thị L1 là sui gia của Ông T có thiếu nợ bà Kim T3 (không biết họ tên, địa chỉ của bà T3), bà Kim T3 giới thiệu ông Lê Thanh S cho bà L1, ông S giới thiệu bà L1 cho bà V, ông L đề vay tiền. Do bà L1 không có tài sản thế chấp nên đến nhờ bà Th giúp đỡ, bà Th thấy tội nghiệp nên đồng ý cho bà L1 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0XX\*\* để thế chấp cho việc vay mượn tiền của bà L1 với ông L, bà V nhưng ông L, bà V yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà L1 cho rằng vay 300.000.000 đồng, lãi suất là 07%/tháng, bà L1 đã trả hết nợ nhưng bà V không Trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Th đã lớn tuổi, không

biết chữ, không biết nội dung trong hợp đồng, mặt khác lúc này bà Th bị ung thư giai đoạn cuối tinh thần không minh mẫn.

Người đại diện hợp pháp của Ông T xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà V, ông L vô hiệu với lý do sau:

Thứ nhất, bà L1 có vay tiền của bà V, ông L và bà L1 đã lừa dối bà Th bằng cách nhờ bà Th ký để bảo lãnh cho việc vay tiền nhưng thực tế bà L1, bà V, ông L lừa dối bà Th ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bị lừa dối nên hợp đồng vô hiệu, bằng chứng là ký hợp đồng chỉ để làm tin vì từ khi ký hợp đồng đến nay bà V không có đăng ký, không yêu cầu giao đất.

Thứ hai, tại thời điểm ký hợp đồng thì trên đất là có nhà của Ông T xây dựng nhưng Ông T không biết; hơn nữa, tại thời điểm ký hợp đồng bà Th bị ung thư giai đoạn cuối nên không còn minh mẫn, bà Th không nhận tiền chuyển nhượng.

Yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/3/2012 giữa bà Nguyễn Thị Th với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V được Văn phòng Công chứng RV công chứng số 002162, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2012 là vô hiệu.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Thu V và ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Ngọc D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 211169, sổ vào sổ H0XX\*\* do UBND huyện (nay là thị xã) TX cấp ngày 20/02/2008 cho bà Nguyễn Thị Th.

**\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:**

Bị đơn xác định không biết bà Sơn Thị L1 và bà Kim T3 là ai.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà V ở Đồng Nai có nhu cầu nên tìm đất để nhận chuyển nhượng, bà V có nhờ ông Lê Thanh S là dân gốc ở xã B, thị xã TX là người chuyên môi giới bất động sản giới thiệu đất ở khu vực xã B là nơi bà V, ông L muốn tìm mua. Bà V, ông L và ông S có đến gặp bà Th. Bà V, ông L thỏa thuận giao cho ông S thương lượng với bà Th; bà V, ông L chỉ đến Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng chứ bà V, ông L không trực tiếp thương lượng.

Việc mua bán đất có đặt cọc trước hay không là do ông S quyết định, ông L, bà V hoàn toàn không biết; bà V có thanh toán tiền huê hồng cho ông S nhưng hiện nay bà không nhớ bao nhiêu, bà V cũng không biết là ông S có thỏa thuận đặt cọc hay không, chỉ khi đến Văn phòng Công chứng bà V giao hết số tiền nhận chuyển nhượng là 300.000.000 đồng cho bà Th; việc giao nhận không làm giấy biên nhận vì bà V nghĩ là hợp đồng đã được công chứng, mặt khác, bà Th không biết chữ nên không làm biên nhận được.

Về thủ tục ký hợp đồng: Sau khi thỏa thuận xong với bà Th, ông S thông báo cho bà V và ông L là ngày 24/3/2012 thì đến Văn phòng Công chứng RV để ký hợp đồng công chứng. Bị đơn xác định là có người nhà đi cùng với bà Th nhưng không biết là ai, thủ tục đọc lại cho bà Th thì bị đơn biết Văn phòng Công chứng giao lại cho bà Lê Thị Tr đọc lại cho bà Th nghe, người này do bà Th yêu cầu, bị đơn không biết. Lúc ký hợp đồng bà Th có minh mẫn hay không Thì bà V, ông L không được biết, đó là chức năng của Văn phòng Công chứng; trên đất chuyển nhượng có cây ăn trái, nhà của bà Th, khi chuyển nhượng thì bán luôn tài sản trên đất nhưng chỉ thỏa thuận miệng, bị đơn xác định nhà lúc này là của bà Th, không phải của Ông T.

Về việc nhận đất sau khi ký chuyển nhượng: Hai bên thỏa thuận là giao giấy tờ, ký hợp đồng chuyển nhượng là giao đất luôn nhưng thời gian sau gia đình bà Th chiếm lại ở thì bị đơn không biết. Còn về việc đăng ký thì do đất bà Th trên bản đồ địa chính không có lối đi nên không đăng ký sang tên được, bà V đang làm thủ tục điều chỉnh lối đi thì Văn phòng Đăng ký đất thông báo cho bà V là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã quá thời hạn đăng ký và vướng quyết định gì đó nhưng chỉ thông báo bằng miệng.

Bị đơn cho rằng mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông L, bà V quá thời hạn đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn còn giá trị hiệu lực.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố là:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/3/2012 giữa bà Nguyễn Thị Th với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V đã được Văn phòng Công chứng RV công chứng số 002162, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2012.

+ Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Ngọc D phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu V và ông Nguyễn Văn L quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất số XX, tờ bản đồ số XY tại xã B, thị xã TX, tỉnh Bình Dương.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị L1 trình bày:**

Bà L1 là sui gia của Ông T, bà D. Do bà L1 khó khăn về kinh tế nên có vay tiền của ông S chứ không vay của ông L, bà V. Khi vay tiền thì ông S nói bà L1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th giao cho ông S để làm tin; do đó, bà L1, ông S và bà Kim T3 mới qua nhà bà Th mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mượn được giấy chứng nhận thì bà L1, bà Th, ông S, bà Kim T3 cùng đi đến Văn phòng Công chứng RV, khi đến nơi, ông S dẫn bà Th vào bên trong văn phòng, còn bà L1 và bà T3 đứng bên ngoài, ông S nói là khi nào bà Th ký xong thì sẽ ra giao tiền cho bà L1 mượn. Khoảng 15 phút sau, ông S dẫn bà Th ra ngoài và có giao cho bà L1 số tiền 200.000.000 đồng và giao cho bà Kim T3 số tiền 100.000.000 đồng; lãi suất thỏa thuận là 07%/tháng. Thời gian sau, con của bà L1 (Nguyễn Sơn T2) mượn của bà Kim

T3 mấy chục triệu cho nên bà Kim T3 gán số nợ này cho bà L1. Do đó, bà L1 đồng ý nhận số tiền nợ vay của ông S là 300.000.000 đồng (bao gồm 100.000.000 đồng do bà T3 vay ở trên).

Khi giao tiền ông S trừ 07% tiền vay là 21.000.000 đồng và tiền cò (môi giới), bà L1 cũng không nhớ là bao nhiêu, khoảng 02 tháng sau khi vay thì bà L1 trả cho ông S 100.000.000 đồng, ông S có làm giấy; tiền lãi vay bà L1 trả mỗi tháng không làm giấy tờ; khoảng 06 - 07 tháng sau thì ông S nói bà L1 cho mượn lại giấy tờ nhận 100.000.000 đồng để cộng tiền nên bà L1 đã đưa giấy biên nhận cho ông S. Vì phần đất của bà L1 bị nợ Ngân hàng phát mãi, sau khi thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng, bà L1 được trả lại 100.000.000 đồng, sau đó bà L1 có giao cho ông S 02 lần, có làm giấy, một giấy biên nhận trả 50.000.000 đồng do vợ ông S là bà Ngọc ký nhận, còn một giấy biên nhận trả 44.500.000 đồng là người khác nhận ký (bà V); bà L1 có hỏi về người ký vào giấy nhận tiền thì vợ ông S nói là đã chuyển giao khoản nợ của bà L1 và sổ thế chấp của bà Th cho nên bà L1 không có ý kiến gì.

Bà L1 xác định là bà Th không chuyển nhượng đất cho ông L, bà V; chứng cứ cụ thể là bà V, ông L không giao tiền cho bà Th, bà Th cũng không có giao đất cho bà V và trong thời gian dài bà V, ông L hoàn toàn không có ý kiến gì. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L1 không biết ông L, bà V là ai vì chỉ có ông S, bà Th vào Văn phòng Công chứng còn việc ký chuyển nhượng cho ai thì bà L1 không biết, bà L1 tin tưởng ông S vì trước đây đã vay tiền ông S bằng hình thức này, đồng thời trong thời gian dài ông S cũng không có ý kiến gì cho nên bà L1 vẫn tin là giao dịch vay mượn tiền, cầm giấy đất chỉ để làm tin. Bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà V là do ông S sắp đặt, bà L1 không biết; đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh S trình bày:**

Ông S có mối quan hệ bà con họ hàng với Ông T, còn không có quan hệ bà con gì với ông L, bà V mà chỉ quen biết do trước đây là hàng xóm gần nhà. Khoảng năm 2012, bà V có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở xã B, thị xã TX để sinh sống khi về già, do có mối quan hệ quen biết nên bà V hỏi ông S có biết ai có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giới thiệu cho vợ chồng bà, vì vậy ông S có nói cho bà V nghe việc gia đình Ông T (tên còn gọi ở nhà là Q) cần tiền gấp để giải quyết việc gia đình nên cần phải chuyển nhượng nhà đất của bà Th (thửa XX, tờ bản đồ số XY tại xã B, thị xã TX, tỉnh Bình Dương). Tuy nhiên, nếu nhận chuyển nhượng thì phải đợi khi nào bà Th chết mới dọn vô ở được vì hiện tại bà Th chỉ ở một mình, có con dâu của bà Th (là vợ Ông T) chăm sóc, còn gia đình Ông T không ở chung bà Th mà có nhà riêng ở phường Thanh Phước, thị xã TX. Bà V, ông L đồng ý mua nên ông S mới liên hệ vào xem nhà đất, sau đó ông S còn dẫn ông L đi xem đất một lần nữa. Đến ngày 24/3/2012, ông S chở bà V, ông L đến Văn phòng Công chứng RV gặp bà Th và bà L1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại buổi ký hợp đồng hai bên thống nhất bà V, ông L nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và quyền sở hữu nhà thuộc thửa XX, tờ bản đồ số XY tại B của bà Th với giá 300.000.000 đồng, các bên ký tên vào hợp đồng và ông S thấy ông L đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho bà Th nhận, giao nhận tiền một lần ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng; ông L được Văn phòng Công chứng RV giao toàn bộ giấy tờ nhận chuyển nhượng trong đó có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 324 nêu trên. Sau khi ký hợp đồng xong thì từ đó cho đến nay ông S không biết sự việc xảy ra như thế nào cho đến khi vợ chồng Ông T khởi kiện vợ chồng bà V thì ông S mới biết bà V, ông L chưa đăng ký sang tên nhà đất đã chuyển nhượng.

Đối với khoản nợ giữa ông S và bà L1 thì ông S xác nhận bà L1 có vay tiền của ông S nhiều lần và với các khoản tiền khác nhau. Ngày 13/11/2016, bà L1 có liên hệ nói ông S đến lấy tiền bà L1 trả nợ nhưng ông S không có ở nhà nên sẵn có bà V cũng tiện đường đi sang TX nên ông S nhờ bà V nhận tiền giùm. Vì vậy bà V mới ký nhận số tiền 44.500.000 đồng bà L1 trả ông S. Bà L1 mượn ông S nhưng đã trả dần nhiều lần nên nay ông S xác nhận bà L1 không còn nợ ông. Ngoài ra ông S không biết nội dung nào khác, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và vắng mặt ông S.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng RV trình bày:**

Ngày 24/3/2012, Văn phòng Công chứng RV tiếp nhận phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Th. Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu, Công chứng viên của Văn phòng đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao bao gồm: Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác nhận tình trạng bất động sản không Tranh chấp. Sau khi kiểm tra hồ sơ hợp lệ, đủ điều kiện giao dịch, các bên đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện thực hiện giao dịch, Công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng và giải thích nội dung hợp đồng cho các bên, các bên tự nguyện ký tên điểm chỉ vào hợp đồng. Do bà Th không biết chữ, Văn phòng Công chứng RV đã yêu cầu bà Lê Thị Tr là nhân viên của văn phòng đọc lại nội dung hợp đồng cho bà Th nghe.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Nguyễn Thị Th với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V ngày 24/3/2012, số công chứng 002162, quyển số 01TP/CC–SCC/HĐGD ngày 24/3/2012 của Văn phòng Công chứng RV được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật; văn phòng công chứng yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh TZ, ông Nguyễn Tuấn Đ, bà Nguyễn Thanh HZ thống nhất trình bày:**

Các ông, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt các ông, bà.

**T**ại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 21/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã TX, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Ngọc D đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” như sau:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/3/2012 giữa bà Nguyễn Thị Th với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V đã được Văn phòng Công chứng RV công chứng số 002162, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2012 là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.2. Bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V có trách nhiệm hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 211169, sổ vào sổ H0XX\*\* do UBND huyện (nay là thị xã) TX cấp cho bà Nguyễn Thị Th ngày 20/02/2008 cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Ngọc D là người thừa kế của bà Nguyễn Thị Th.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/3/2012 giữa bà Nguyễn Thị Th với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V và buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Ngọc D giao lại diện tích đất chuyển nhượng đo đạc thực tế là 844,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số XX, tờ bản đồ số XY tại xã B, thị xã TX, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V phải nộp 7.486.000 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Ngọc D.

**N**goài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 17/9/2020, bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông L, bà V bị vô hiệu, đồng thời buộc người kế thừa của bà Th trả lại cho bà V, ông L số tiền 300.000.000 đồng.

**T**ại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý trả lại 300.000.000 đồng cho bị đơn như yêu cầu của bị đơn trong đơn kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, không giao nộp thêm các tài liệu, chứng cứ nào khác ngoài đơn kháng cáo đề ngày 17/9/2020.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu buộc người thừa kế của bà Th trả cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/3/2012 giữa bà Nguyễn Thị Th với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V đã được Văn phòng Công chứng RV công chứng số 002162, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2012 là giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ. Bởi lẽ thời điểm chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Th là người không biết chữ, việc bà Sơn Thị L1 xác định hỏi mượn bà Th giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn phù hợp với nội dung giấy xác nhận độc thân, nội dung giấy xác nhận tình trạng bất động sản. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình nguyên đơn đang ở trên đất, bị đơn không cung cấp được chứng cứ gì xác định có việc bàn giao quyền sử dụng đất, việc thỏa thuận chuyển nhượng không bao gồm tài sản trên đất, đồng thời không có chứng cứ xác định giao số tiền chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng, đến thời điểm hiện nay hợp đồng chuyển nhượng vẫn chưa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm buộc người thừa kế của bà Th trả cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc giao số tiền chuyển nhượng cho bà Th nên kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 21/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã TX, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Tại đơn kháng cáo ngày 17/9/2020, bị đơn ông L, bà V ghi kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; tuy nhiên, nội dung đơn kháng cáo bà V, ông L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/3/2012 giữa bà Th và bà V, ông L bị vô hiệu, đồng thời yêu cầu nguyên đơn (thừa kế của bà Th) trả lại cho bà V, ông L 300.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2012 giữa bà Th và bà V, ông L bị vô hiệu nên bà V, ông L chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với yêu cầu nguyên đơn trả lại 300.000.000 đồng mà bà V, ông L cho rằng đã giao cho bà Th. Tòa án xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm trong phạm vi bản án sơ thẩm bị kháng cáo như quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tòa án có Thông báo số 04/TB-TA ngày 19/3/2021 về việc yêu cầu các nguyên đơn và bà Sơn Thị L1 cung cấp rõ họ tên, địa chỉ hiện tại của bà Kim T3 nhưng các đương sự có văn bản trình bày không biết địa chỉ hiện tại của



bà Kim T3, không cung cấp được nên Tòa án xét xử vụ án theo các chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Nguyễn Thị Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H0XX\*\* ngày 20/02/2008 đối với diện tích đất 826m<sup>2</sup> (có 300m<sup>2</sup> đất ở), thửa đất số XX, tờ bản đồ số XY, tại xã B, thị xã TX, tỉnh Bình Dương. Bà Th có nhà ở trên đất và không còn nhà đất nào khác; tại các bút lục số 112 đến 129, bút lục số 106 đến 108 và 155 (lời khai người làm chứng và biên bản xem xét thẩm định) thì vào năm 2009 Ông T (con bà Th) có cất nhà cấp 4 trên đất của bà Th.

[2.2] Ngày 24/3/2012, tại Văn phòng Công chứng RV, bà Nguyễn Thị Th ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V diện tích đất 826m<sup>2</sup> (có 300m<sup>2</sup> đất ở) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H0XX\*\* ngày 20/02/2008 ở trên với giá 300.000.000 đồng; do bà Th không biết chữ nên bà Lê Thị Tr (nhân viên Văn phòng Công chứng) ký tên làm chứng về việc bà Th tự nguyện ký hợp đồng; hợp đồng được công chứng số 002162, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2012.

Ngoài hợp đồng ký tại Văn phòng Công chứng thì hai bên không còn ký bất cứ thỏa thuận nào khác (ví dụ như giấy mua bán tài sản, giấy đặt cọc...). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà V, ông L không có nội dung mua bán tài sản trên đất, số tiền chuyển nhượng đất 300.000.000 đồng hai bên thỏa thuận giao nhận và chịu trách nhiệm.

[3] Nguyên đơn Ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L1 trình bày là bà Th bị lừa dối ký hợp đồng, thực tế bà Th không nhận tiền; số tiền 300.000.000 đồng do bà L1 nhận của ông S sau khi ký hợp đồng. Bị đơn bà V, ông L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S khai là bà Th tự nguyện ký hợp đồng, số tiền 300.000.000 đồng bà Th nhận; bị đơn chưa đăng ký quyền sử dụng đất là do cơ quan có thẩm quyền cho rằng đất không có lối đi nên không sang tên được, bị đơn có thỏa thuận với bà Th là giao tiền, giao giấy tờ và giao đất nhưng sau này gia đình bà Th vào chiếm lại đất khi nào thì bị đơn không biết. Ông S thì khai rằng thỏa thuận chuyển nhượng với bà Th là khi nào bà Th chết mới được nhận đất vì bà Th chỉ ở một mình.

[4] Xét ý kiến của các bên đương sự, thấy rằng:

[4.1] Nội dung chính của hợp đồng chuyển nhượng như sau: Thanh toán bằng tiền mặt (300.000.000 đồng) ngay sau khi ký hợp đồng, việc thanh toán do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật; hợp đồng không ghi thời hạn bàn giao đất; bên B (bà V, ông L) chịu trách nhiệm đăng ký, sang tên và nộp các loại thuế, phí.

Như vậy, trách nhiệm chứng minh về việc giao tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là thuộc về bà V, ông L nhưng bà V, ông L không có chứng cứ chứng minh đã giao 300.000.000 đồng cho bà Th (hoặc cản trở nghĩa vụ giao tiền cho

người khác). Các biên nhận giao nhận tiền giữa bà L1 và bà Ngọc (vợ ông S) và giữa bà L1 và bà V không được ông S, bà V thừa nhận là có liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Th và bà V, ông L. Bà L1 và ông S có lời khai mâu thuẫn với nhau, bà Tr khai là không biết, không chứng kiến việc giao nhận tiền. Do đó, không có căn cứ xác định bà V, ông L đã giao 300.000.000 đồng cho bà Th (xem một số vấn đề nghiệp vụ từ các phiên tòa Giám đốc thẩm tháng 6/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao).

[4.2] Hợp đồng ký tháng 3/2012 nhưng đến khi bà Th chết (tháng 2/2014) hợp đồng vẫn chưa thực hiện. Tại Biên bản xác minh ngày 06/8/2020 (Bút lục số 248), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã TX xác định bà V, ông L không nộp hồ sơ đăng ký đất; hợp đồng chuyển nhượng hết thửa đất (có 300m<sup>2</sup> đất ở và 526m<sup>2</sup> đất nông nghiệp) nhưng bà V, ông L trình bày đất không có lối đi nên cơ quan có thẩm quyền không cho sang tên là không đúng với quy định của pháp luật. Ông S khai hai bên có thỏa thuận sau khi bà Th chết thì bà V, ông L mới được nhận nhà, đất là không phù hợp với thực tế. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của bà V, ông L khai đã nhận nhà, đất nhưng bị gia đình bà Th chiếm lại là mâu thuẫn với lời khai ông S (người trực tiếp thỏa thuận các điều khoản thực hiện hợp đồng với bà Th) và lời khai tại biên bản đối chất (Bút lục 190) rằng *“sau khi nhận chuyển nhượng không đến thăm đất nên không biết gia đình bà Th còn ở trên đất...”* không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[4.3] Nguyên đơn Ông T xuất trình giấy cho đất do bà Th cho Ông T 400m<sup>2</sup> vào tháng 12/2009, giấy cho đất không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, lời khai của các nhân chứng sinh sống gần nhà bà Th (Bút lục số 112 đến 129), biên bản xem xét thẩm định và bản vẽ đất tranh chấp (Bút lục số 106 đến 108 và 155) thể hiện trên đất tranh chấp có nhà ở (diện tích 47,6m<sup>2</sup>) và các công Trình xây dựng phụ (khoảng 150m<sup>2</sup>) của Ông T (con bà Th) xây dựng từ năm 2009. Không có chứng cứ chứng minh khi thỏa thuận xác lập hợp đồng các bên xem xét về tình trạng đất và tài sản trên đất cũng như ý chí của Ông T về tài sản của Ông T trên đất.

Mặt khác, thời điểm ký hợp đồng bà Th đã 72 tuổi, không có người thân làm chứng; ông S khai có bà Tr là cháu bà Th làm chứng nhưng quá trình tố tụng thay đổi lời khai là không biết người làm chứng là ai. Bà Tr là nhân viên Văn phòng Công chứng ký tên làm chứng cho bà Th, bà Th không biết bà Tr là ai, làm gì nhưng hợp đồng ghi lời chứng của Công chứng viên *“bà Th mời bà Tr làm chứng...”* là không đúng. Mặt khác, hồ sơ chuyển nhượng đất có thủ tục là *“giấy xác nhận tình trạng bất động sản”* do chính quyền địa phương xác nhận nội dung không bị tranh chấp, không bị cấm chuyển dịch... nhưng *“giấy xác nhận tình trạng bất động sản”* do bà Th ký ngày 19/3/2012 (Bút lục số 17) có trong hồ chuyển nhượng đất ghi *“mục đích để vay vốn ngân hàng”*, hoàn toàn không có nội dung *“... để chuyển nhượng...”*.

[4.4] Với những chứng cứ được phân tích ở trên, có đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà V, ông L xác lập

ngày 24/3/2012 vi phạm quy định tại các Điều 128 (vi phạm điều cấm, trái đạo đức xã hội vì có tài sản trên đất của Ông T nhưng không có ý kiến của Ông T), Điều 131 (bị nhầm lẫn...), Điều 132 (bị lừa dối...) hoặc Điều 133 (không nhận thức làm chủ được hành vi) của Bộ luật Dân sự năm 2005. Ngày 18/9/2019, Ông T nộp đơn khởi kiện và trình bày vào tháng 7/2017 mới biết được bà Th bị lừa dối ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà V, ông L từ năm 2012; do đó, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu của Ông T (người thừa kế của bà Th) vẫn còn như quy định tại khoản 1 Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo Biên bản định giá ngày 20/3/2020 (Bút lục 174) thì giá trị đất là 651.600.000 đồng, tài sản trên đất là 247.575.750 đồng; bà V, ông L kháng cáo yêu cầu các thừa kế của bà Th trả lại 300.000.000 đồng nhưng không chứng minh đã giao cho bà Th 300.000.000 đồng từ năm 2012 nên không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V về việc buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T (người thừa kế của bà Nguyễn Thị Th) phải trả lại số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

II. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 21/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã TX, tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, bao gồm:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Ngọc D đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” như sau:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/3/2012 giữa bà Nguyễn Thị Th với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V đã được Văn phòng Công chứng RV công chứng số 002162, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2012 là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 211169, sổ vào sổ H0XX\*\* do UBND huyện (nay là thị xã) TX cấp cho bà Nguyễn Thị Th ngày 20/02/2008 cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Ngọc D.

2. Không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/3/2012 giữa bà Nguyễn Thị Th với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V và yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Ngọc D phải giao lại cho ông L, bà V diện tích đất đo đạc thực tế là 844,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số XX, tờ bản đồ số XY tại xã B, thị xã TX, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V phải nộp 7.486.000 (bảy triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn) đồng để trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Ngọc D.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Ngọc D không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Ngọc D số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0037050 ngày 26/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TX.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu V phải nộp 29.375.200 (hai mươi chín triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn hai trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ số tiền 14.300.000 (mười bốn triệu ba trăm nghìn) đồng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0037765 ngày 16/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TX. Bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu V còn phải nộp số tiền 15.075.200 (mười lăm triệu bảy mươi lăm nghìn hai trăm) đồng.

III. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu V phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051660 ngày 17/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TX, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã TX;
- Chi cục THADS thị xã TX;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Tòa DS, hồ sơ vụ án.

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

**Đào Minh Đa**