

Bản án số: 86/2024/DS-PT

Ngày: 18/6/2024

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 THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các thẩm phán: Ông Lê Quý My, ông Hoàng Văn Giang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lý Bích Ngọc, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên:** Bà Lê Thị Hương Giang, Kiểm sát viên.

Ngày 18/6/2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2023/DS-PT ngày 27/02/2024 về việc kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/TLST- DS ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên có kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2024/QĐXX-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024; giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ D, phường G, TP T, tỉnh Thái Nguyên; Ủy quyền cho anh Phạm Anh T, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ F, phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; đều có mặt.

**Bị đơn:** Anh Vũ Đức T1, sinh năm 1979; địa chỉ: P, Chung cư E tầng, số G, đường N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội; có đơn xin xét xử vắng mặt.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Phòng C tỉnh Thái Nguyên; địa chỉ: Số G, đường C, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; đại diện: Bà Nguyễn Thị Thùy L1; Trưởng phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:**

Thửa đất số 632; tờ bản đồ số 15; diện tích 1116m<sup>2</sup>, gồm 60m<sup>2</sup> đất ở và 1056m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, tại tổ D phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/12/2015 mang tên bà Nguyễn Thị L.

Do cần tiền tiêu, bà L thoả thuận chuyển nhượng 264m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm của thửa đất nêu trên cho anh Vũ Đức T1. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Khoảng 18h, ngày 22/11/2022, anh T1 dẫn công chứng viên và luật sư đến nhà bà để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại đây, các bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị bà L ký hợp đồng, một số giấy tờ công chứng, biểu mẫu đã in sẵn. Do tin tưởng anh T1 và có công chứng viên nhà nước, luật sư, nên bà L đã ký. Sau khi bà L, anh T1 ký xong hợp đồng, vài ngày sau bà L mới nhận được bản công chứng của hợp đồng chuyển nhượng, có đóng dấu kèm theo chữ ký của công chứng viên cho bà L. Sau khi đọc xong hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, bà L phát hiện có nhiều nội dung không đúng với thực tế thỏa thuận giữa bà L và anh T1 trước đó, cụ thể: Công chứng viên trực tiếp ký vào giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Thùy L1, không phải người nam giới ngày 22/11/2022 đến ký như anh T1 giới thiệu; địa điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà bà L nhưng trong lời chứng ghi công chứng tại Phòng C; về giá trị chuyển nhượng đất 264m<sup>2</sup> cây lâu năm là 1.000.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 50.000.000 đồng.

Từ khi ký hợp đồng đến nay, anh T1 chưa trả bà L số tiền thoả thuận chuyển nhượng, nhưng đã yêu cầu bà L giấy tờ để làm các thủ tục tách thửa, sang tên đổi chủ đối với thửa đất chuyển nhượng này. Như vậy, anh T1 đã vi phạm đối với thỏa thuận ban đầu và ghi nhận trong hợp đồng là giao thửa đất chuyển nhượng và giấy tờ về quyền sử dụng đất cho anh T1 vào thời điểm anh T1 giao đủ và đúng hạn cho bà L số tiền chuyển nhượng đất.

Các nội dung thông tin thửa đất chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ ghi diện tích chuyển nhượng là 264m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, không ghi vị trí, kích thước, chiều dài, chiều rộng phần đất chuyển nhượng.

Bà Nguyễn Thị L yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị L và anh Vũ Đức T1 đối với phần diện tích đất chuyển nhượng 264m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 632, tờ bản đồ số 15, diện tích 1116m<sup>2</sup>, tại phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

*Bị đơn anh Vũ Đức T1 trình bày:*

Do anh có nguyện vọng giữ lại mảnh đất của ông bà để lại, vì đây là mảnh đất do bà nội của anh tặng cho bố anh năm 2003 và mang tên bố của anh là ông Vũ Văn T2. Năm 2014, ông T2 cho tặng con riêng của ông với bà Nguyễn Thị L là anh Vũ Đức T3. Năm 2015, anh Vũ Đức T3 cho tặng lại mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị L, giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 632, tờ bản đồ số 15, diện tích 1116m<sup>2</sup> mang tên bà Nguyễn Thị L.

Ngày 22/11/2022, anh Tân làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích 264m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm là một phần thửa đất số 632, tờ bản đồ số 15, diện tích 1116m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000đồng. Tuy nhiên, bà L yêu cầu anh phải trả 850.000.000đồng, anh T1 nhất trí trả 01 tỷ đồng đối với diện tích đất nêu trên. Sau đó, bà L nói là mảnh đất đó đã bán với giá 1 tỷ, nếu vẫn muốn giữ mảnh đất đó thì anh trả 1 tỷ để bà L trả cho người đã mua, anh đã

thống nhất với bà L qua điện thoại và hẹn ngày sẽ đưa công chứng về để thống nhất ký kết giấy tờ, bà L đã đồng ý. Trong buổi họp, bà L khẳng định nếu anh quyết định mua diện tích 100m<sup>2</sup> đất thì bà sẽ cho anh diện tích đất 164m<sup>2</sup> (rộng 7m<sup>2</sup> và sâu 22m<sup>2</sup>) ngay sát diện tích đất anh mua. Sau khi họp bàn, anh quyết định mua nên ngày 22/11/2022, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có sự chứng kiến của ông T2, ông L2, ông T4 và Luật sư Mạnh Xuân S. Sau khi hoàn tất giấy tờ thủ tục mua bán, ngay tại thời điểm đó anh đã lập 01 Hợp đồng uỷ quyền, đề ngày 23/12/2023 về việc uỷ quyền 100m<sup>2</sup> đất cho ông Vũ Văn L3 để hiến đất vào nhà thờ tổ, việc này có chứng kiến và xác nhận của T2, ông L3, ông T4 và Luật sư Mạnh Xuân S.

Về số tiền chuyển nhượng QSD đất hai bên đã thỏa thuận là 1 tỷ đồng. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, anh cho bà L mượn 50 triệu đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, anh đã nói với bà L coi như việc 50 triệu đồng bà L đang nợ anh là khoản tiền đặt cọc, sau một thời gian bà L đã chuyển trả lại anh số 51.500.000 đồng trả cả gốc và lãi. Anh gọi điện thoại trao đổi với bà L, thì bà L trả lời “*Mợ sợ tiêu mất nên coi như gửi con giữ hộ*”. Thời gian sau đó anh đã về gặp bà L và nói về việc ứng tiền để bà L làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh và anh sẽ thanh toán số tiền 01 tỷ đồng như đã hứa. Do bà L mong muốn anh chuyển tiền sớm hơn và bà sẵn sàng giảm xuống còn 850 triệu, về việc này anh đã thể hiện rõ quan điểm với bà L: “*Nếu M muốn có số tiền sớm trước khi làm thủ tục sang tên thì M cho con gặp người mua đất của M để con thương thảo lại chuyện tiền bởi giá trị đất hiện tại rất thấp, và con nghĩ Mợ nên để con gặp người ta thì sẽ không làm khổ cho mẹ. Thứ nhất con còn khó khăn nên nếu chuyển tiền sớm thì con phải đi đặt tài sản khác vào ngân hàng để trả tiền cho việc này, hơn nữa việc mua bán này là lỗi do M đã bán mảnh đất đã hứa cho con, việc mua bán của Mợ con không hề hay biết, M nói 1 tỷ con phải trả một tỷ, M nói bán 2 tỷ cho người ta thì con cũng phải trả 2 tỷ à?*”, trong trường hợp M không giải quyết theo hướng đó thì M triển khai làm giấy tờ sang tên cho con để con thanh toán cho M...”.

Tuy nhiên, sau đó không hiểu vì lý do nào khác bà L không có thiện chí chuyển nhượng QSD đất cho anh nữa và có yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 22/11/2022. Quan điểm của anh T1 không nhất trí với yêu cầu của bà L về yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng, đề nghị bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng.

*Văn phòng C1 tỉnh Thái Nguyên trình bày:*

Ngày 22/11/2022 bà Nguyễn Thị L có phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng với lý do già yếu không thể đến trụ sở của Phòng C tỉnh Thái Nguyên nên có đề nghị Phòng C công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị L và anh Vũ Đức T1 tại nhà riêng của bà L thuộc tổ F, phường G, TP T, tỉnh Thái Nguyên. Việc công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/11/2022 là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo luật Công chứng quy định và có giá trị pháp lý, có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại bản án sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 29/12/2023, Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L; Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và anh Vũ Đức T1 lập ngày 22/11/2022. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận.

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

Ngày 12/01/2024, bị đơn anh Vũ Đức T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo, bị đơn cho rằng: Diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng 264 m<sup>2</sup> thuộc thửa 632, tờ bản đồ số 15, phường G, thành phố T. Về vị trí đất có kích thước 12 x 22 mét, anh T1 đã thuê Công ty cổ phần Đ thực hiện tại thời điểm ký hợp đồng để làm thủ tục tách thửa. Sau khi ký hợp đồng, anh T1 đã thanh toán số tiền 50.000.000 đồng bằng cách trừ khoản nợ bà L đã vay của anh trước đó. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 264 m<sup>2</sup> đất giữa bà L với anh T1, được công chứng ngày 22/11/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 264 m<sup>2</sup> đất giữa bà Nguyễn Thị L với anh Vũ Đức T1. Nguyên đơn xác định không kháng cáo, giữ nguyên nội dung trình bày tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

*Về thủ tục tố tụng:*

[1] Bị đơn anh Vũ Đức T1 kháng cáo trong hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T1 có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh T1.

*Về nội dung:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn và nội dung trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy:

[2] Ngày 22/11/2022 bà Nguyễn Thị L và anh Vũ Đức T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng 264 m<sup>2</sup> đất cây lâu năm thuộc thửa 632, tờ bản đồ số 15 phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 50.000.000 đồng. Bà L và anh T1 đều thừa nhận giá ghi trong hợp đồng

50.000.000 đồng là không đúng, nhằm mục đích giảm thuế, thực chất hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng 264 m<sup>2</sup> đất là 01 tỷ đồng. Trường hợp sau khi ký hợp đồng, nếu anh T1 thanh toán ngay, bà L giảm giá xuống còn 850 triệu đồng, trong thời hạn 1 tháng sau khi ký hợp đồng mới thanh toán thì phải trả đủ 1 tỷ đồng.

[3] Anh T1 cho rằng đã thanh toán số tiền 50.000.000 đồng theo giá trị ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng, được chuyển từ số tiền 50.000.000 đồng bà L mượn anh ngày 01/11/2022. Tuy nhiên, nội dung này không được bà L thừa nhận, bà L xác định không có bất cứ sự trao đổi, thỏa thuận nào liên quan đến nội dung trên, ngoài ra hai bên không lập bất cứ giấy tờ, văn bản nào xác nhận về việc có thỏa thuận chuyển số tiền vay 50.000.000 đồng sang thành tiền thanh toán theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/11/2022. Số tiền bà L vay anh T1, bà L đã chuyển khoản trả cho anh T1 cả tiền gốc và lãi là 51.500.000 đồng. Do đó, có căn cứ xác định từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L, anh T1 chưa thanh toán khoản tiền nào cho bà L theo thoả thuận.

[4] Khoản 1, Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất ghi: *“Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm bên B giao đủ và đúng hạn cho bên A số tiền nói trên theo thoả thuận giữa hai bên”*.

Điều 423 Bộ luật dân sự quy định:

*1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong các trường hợp sau đây:*

*b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng.*

*2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.*

[5] Căn cứ vào Điều luật viện dẫn nêu trên và thoả thuận của các bên về nghĩa vụ trả tiền là: Trả luôn số tiền sau khi ký hợp đồng, anh T1 phải trả 850.000.000 đồng, trả sau 01 tháng anh T1 phải trả 01 tỷ đồng. Kể từ ngày ký hợp đồng ngày 22/11/2022 đến nay, anh T1 chưa thanh toán được khoản tiền nào cho bà L là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Bà L khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 264 m<sup>2</sup> đất cây lâu năm thuộc thửa 632, tờ bản đồ số 15 phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên giữa bà Nguyễn Thị L và anh Vũ Đức T1, Phòng C tỉnh Thái Nguyên công chứng ngày 22/11/2022 là có căn cứ.

[6] Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

Điều 427 Bộ luật Dân sự quy định: *Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thoả thuận.*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với anh Vũ Đức T1 lập ngày 22/11/2022 không có thoả thuận về phạt vi phạm, bồi thường

thiệt hại. Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo thoả thuận, nên không phát sinh hậu quả khi hủy bỏ hợp đồng.

[7] Từ những phân tích nêu trên thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn anh Vũ Đức T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Vũ Đức T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Về án phí:*

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của anh vũ Đức T1 không được chấp nhận, anh T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Từ những phân tích nêu trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Vũ Đức T1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Vũ Đức T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0002501 ngày 25/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND thành phố Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP. Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Hoàng Quý Sửu**