

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LAI CHÂU**

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

Bản án số: 05/2024/DS-PT

Ngày: 28/6/2024

V/v: “Yêu cầu tuyên Hợp đồng  
CNQSDĐ vô hiệu và giải quyết  
hậu quả của hợp đồng vô hiệu”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Bình.

Các Thẩm phán: Bà Giang Thị Vượng;

Bà Phan Thị Phương.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Liên - Thẩm tra viên, TAND tỉnh Lai Châu;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu tham gia phiên tòa: Bà Hồ Mỹ Anh - Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 07/2024/TLPT-DS ngày 11/4/2024 về “Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2024/QĐ-PT ngày 13/6 /2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lai Châu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Văn H1. Địa chỉ: B khu Đ, xã T, T, Hà Nội (Vắng mặt).

- Bị đơn: ông Vũ Tấn N, sinh năm 1958. Địa chỉ: Khu phố G, thị trấn M, huyện M, tỉnh Lai Châu (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Vàng Thị T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tổ B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lai Châu (có mặt).

+ Ủy ban nhân dân phường T, thành phố L, tỉnh Lai Châu. Địa chỉ: Tô D, phường T, thành phố L, tỉnh Lai Châu. Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Kim Q - Chức vụ: Chủ tịch (Vắng mặt có lý do).

Người kháng cáo: Bà Vàng Thị T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tô B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lai Châu. Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**Theo bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của TAND thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu thì vụ án có nội dung như sau:**

*Người khởi kiện ông Hoàng Văn H trình bày:*

Ngày 05/7/2010 ông Hoàng Văn H cùng vợ là bà Vàng Thị T có nhận chuyển nhượng thửa đất số 70, diện tích 140,5m<sup>2</sup>, Lô B, khu dân cư 2C phường T, thị xã L của gia đình ông Đoàn Trọng C và bà Nguyễn Thị T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN276060 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 21/4/2009 đứng tên hộ ông Đoàn Trọng C và bà Nguyễn Thị Tuyết . Tiền mua đất là tiền chung của hai vợ chồng. Thửa đất trên do một mình bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tất cả thủ tục mua, nhận chuyển nhượng, đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất do bà T thực hiện. Đến giữa tháng 7/2010 sau khi đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất xong thì bà T có đưa cho ông H xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đăng ký biến động sang tên bà T và bà T cất và quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó, thỉnh thoảng 2 vợ chồng có ra kiểm tra thực địa thửa đất và vẫn quản lý thửa đất đó.

Đến 10/8/2021, ông H mới biết việc bà T đã tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Vũ Tấn N từ năm 2010 với số tiền là 800.000.000 đồng và ông N đã thanh toán 70.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 316 quyển số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân phường T chứng thực ngày 26/7/2010. Tại trang 4 của giấy chứng nhận Phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã L đã xác nhận đăng ký biến động sang tên ông Vũ Tấn N ngày 28/7/2010. Ông T cho rằng việc bà T và ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân phường T chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm các quy định pháp luật dân sự, Luật đất đai, Luật hôn nhân và gia đình trong giao kết và chứng thực hợp đồng.

Vì vậy, ông Hoàng Văn H yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng thực: 316 quyển số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân phường T, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Lai Châu chứng thực ngày 26/7/2010 giữa bên chuyển nhượng bà Vàng Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Tấn N. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Văn H thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng thực: 316

quyển số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân phường T, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Lai Châu chứng thực ngày 26/7/2010 giữa bên chuyển nhượng bà Vàng Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Tấn N vô hiệu.

*Bị đơn ông Vũ Tấn N trình bày:*

Ngày 21/7/2010, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Vàng Thị T thửa đất số 70, diện tích 140,5m<sup>2</sup>, Lô B, khu dân cư S, phường T, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Lai Châu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 276060 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 21/4/2009 nhưng không qua công chứng, khi đó ông có giao cho bà T 10.000.000 đồng để đặt cọc và làm thủ tục trước, đồng thời ông ký sẵn vào một số bản hợp đồng mẫu chưa ghi nội dung, để cho bà T đi làm thủ tục chuyển nhượng với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đến ngày 30/7/2010 ông đã giao cho bà T số tiền 350.000.000 đồng để lấy sổ đỏ và có giấy giao nhận tiền viết tay giữa ông và bà T. Thửa đất bà Vàng Thị T chuyển nhượng cho ông là tài sản riêng của bà T, do đó thủ tục chuyển nhượng ông chỉ làm việc với bà T và ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với bà T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã được nhận sau đó ông làm mất từ năm 2015 và ông đã làm thủ tục xin cấp lại. Tổng số tiền ông đã giao cho bà T là 360.000.000 đồng, ông không ký hợp đồng nào với bà T với giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và cũng chưa lần nào giao số tiền 70.000.000 đồng cho bà T.

Vì vậy, ông Hoàng Văn H yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng thực: 316 quyển số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân phường T, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Lai Châu chứng thực ngày 26/7/2010 giữa ông và bà Vàng Thị T vô hiệu và ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vàng Thị T trình bày:*

Ngày 05/7/2010 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đoàn Trọng C và bà Nguyễn Thị Tuyết t đất số 70, diện tích 140,5m<sup>2</sup>, Lô B, khu dân cư S, phường T, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Lai Châu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 276060 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 21/4/2009. Thửa đất trên do một mình bà ký đại diện và đi làm thủ tục, do trong gia đình mọi việc đều do bà quyết định và tự thực hiện, mọi thu nhập, lương hàng tháng của ông H đều đưa cho bà. Đến tháng 7/2010 bà đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất và có đưa cho ông H chồng bà xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi bà cất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó đi và cũng không thấy ông H hỏi gì.

Do quen biết với ông N và biết ông N có nhu cầu mua đất tại thành phố L, bà đã giới thiệu ông N mua thửa đất trên, hai bên thỏa thuận bằng miệng giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, ông N đặt cọc cho bà 70.000.000 đồng và hẹn số tiền còn lại sẽ trả sau. Ngày 26/7/2010 bà và ông N đến Ủy

ban nhân dân phường T để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, bà và ông N thống nhất với nhau ghi giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng để giảm bớt tiền thuế, thực tế giá chuyển nhượng thửa đất trên là 800.000.000 đồng, do ông N bận nên bà T tự đi làm hợp đồng và nhờ người khác ký thay ông N do ông N ở xa. Ngày 28/7/2010 sau khi đăng ký xong bà T đã thông báo cho ông N ra lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả nốt 730.000.000 đồng cho bà nhưng ông N không ra, đến nay ông N chưa trả nốt tiền cho bà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà quản lý hiện đã bị kẻ gian đột nhập lấy mất. Đến ngày 10/8/2021 bà T mới nói cho chồng là ông H biết việc bà đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Vũ Tấn N. Đến tháng 11/2021 ông H chồng bà khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Lai Châu là do bà tự ý định đoạt tài sản chung của vợ chồng, khi chuyển nhượng không hỏi ý kiến của ông H chồng bà, mặt khác đến nay bà cũng chưa nhận đủ tiền của ông N.

Do đó, bà đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng thực: 316 quyền số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân phường T, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Lai Châu chứng thực ngày 26/7/2010 giữa bà và ông Vũ Tấn N vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà đề nghị ông N trả lại thửa đất và tiền phí chuyển nhượng 10.000.000 đồng, bà sẽ trả lại cho ông N 70.000.000 đồng, trừ đi 10.000.000 đồng tiền phí, còn lại sẽ trả ông cho N 60.000.000 đồng.

Còn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Vũ Tấn N mà ông N cung cấp cho Tòa án với giá chuyển nhượng trong hợp đồng 350.000.000 đồng là hình thức bà vay tiền của ông N chứ không phải thỏa thuận giá chuyển nhượng đất là 350.000.000 đồng. Ông N bảo bà cứ ký vào hợp đồng rồi ông lấy tiền đưa cho nhưng thực tế bà chưa nhận được tiền của ông N, chỉ nhận được 70.000.000 đồng do ông N chuyển khoản cho bà.

*Đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T trình bày:*

Theo hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân phường T thể hiện: ngày 26/7/2010 Ủy ban nhân dân phường T có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Tấn N và bà Vàng Thị T, hồ sơ lưu có bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản sao chứng minh thư của ông N, bà T. Theo hồ sơ các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, có chữ ký nhưng không đi kèm chỉ. Việc Ủy ban nhân dân phường T chứng thực là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên hình thức văn bản chứng thực còn thiếu chưa đảm bảo theo quy định như: hợp đồng chuyển nhượng chưa có chữ ký tắt của người yêu cầu chứng thực, chưa đóng dấu giáp lai vào các trang, thiếu bản sao sổ hộ khẩu. Nay ông H khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vàng Thị T và ông Vũ Tấn N, Ủy ban nhân dân phường T không có ý kiến gì, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

***Tại bản án dân sự phúc thẩm số 04/2024/DSPT ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lai Châu đã quyết định:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn H và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vàng Thị T:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng thực: 316 quyền số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân phường T, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Lai Châu chứng thực ngày 26/7/2010 giữa bên chuyển nhượng bà Vàng Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Tấn N đối với thửa đất số 70, diện tích 140,5 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Lô B, khu dân cư B, phường T, thị xã L, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN276060 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 21/4/2009 (nay là thửa số 163, tờ bản đồ số 89, diện tích 140,5 m<sup>2</sup>, địa chỉ: phường T, thành phố L, tỉnh Lai Châu có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 453910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp lại ngày 20/6/2022 mang tên ông Vũ Tấn N) vô hiệu.

- Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Buộc bà Vàng Thị T phải có trách nhiệm: Hoàn trả cho ông Vũ Tấn N số tiền 350.000.000 đồng; Bồi thường cho ông Vũ Tấn N số tiền 821.600.000 đồng. Tổng cộng bà Vàng Thị T phải có trách nhiệm trả cho ông Vũ Tấn N số tiền là 1.171.600.000 đồng.

+ Buộc ông Vũ Tấn N phải giao lại cho ông Hoàng Văn H, bà Vàng Thị T thửa số 163, tờ bản đồ số 89, diện tích 140,5 m<sup>2</sup>, địa chỉ: phường T, thành phố L, tỉnh Lai Châu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 453910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp lại ngày 20/6/2022 đứng tên ông Vũ Tấn N từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN276060 và bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 453910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp lại ngày 20/6/2022 đứng tên ông Vũ Tấn N.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Vũ Tấn N;

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Vàng Thị T phải chịu 47.148.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Vàng Thị T đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số: AA/2021/0001667 ngày 10/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lai Châu. Nay bà Vàng Thị T còn phải nộp 46.848.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Hoàng Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng theo biên lai số: AA/2021/0001025 ngày 23/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lai Châu.

- Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, quyền thi hành án, quyền kháng cáo theo luật định.

**Nội dung kháng cáo:** Ngày 18/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vàng Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm về mức bồi thường cho ông Vũ Tấn N do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng thực: 316 quyền số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân phường T, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Lai Châu chứng thực ngày 26/7/2010 giữa bên chuyển nhượng bà Vàng Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Tấn N bị tuyên vô hiệu và phần án phí sơ thẩm tại. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Vàng Thị T giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T trình bày: Bà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại phần lỗi giữa bà và ông Vũ Tấn N vì khi hợp đồng vô hiệu thì bà và ông N đều phải có lỗi như nhau. Tòa án nhân dân thành phố Lai Châu buộc bà phải chịu 80% lỗi và ông N phải chịu 20% lỗi là không công bằng. Do vậy bà không nhất trí với nội dung án sơ thẩm đã giải quyết về phần hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết về phần lỗi giữa bà và ông N là mỗi người phải chịu 50%.

Ông N trình bày: Khi ông và bà T thoả thuận về việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T có yêu cầu đặt cọc cho bà T 10.000.000 đồng để bà thiện làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T và tôi có ra UBND phường T mua các mẫu đơn để làm thủ tục chuyển nhượng. Do bận công việc nên tôi đã điền các thông tin cá nhân và ký tên vào các biểu mẫu đưa cho bà T để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó một thời gian, bà thiện yêu cầu tôi chuyển trả toàn bộ số tiền là 350.000.000 đồng theo giá cả đã thoả thuận và tôi đã trả toàn bộ số tiền trên cho bà T và có làm giấy tờ, bà T đã nhận tiền và ký vào đó. Việc bà T làm hợp đồng chuyển nhượng ghi 60.000.000 đồng có xác nhận của UBND phường T là do bà T tự làm tôi không biết. Do bận việc tôi không trực tiếp làm hợp đồng chuyển nhượng với bà T mà đã nhờ người quen ra làm hộ và có ký vào các thủ tục rồi đưa cho bà thiện, bản thân tôi cũng nhận thức được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và bà T bị vô hiệu tôi cũng có lỗi một phần. Tại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Lai Châu buộc tôi phải chịu 20% lỗi là có phần hơi cao. Tuy nhiên tôi cũng đồng ý với cách tính lỗi đó nên tôi không thắc mắc và không yêu cầu gì thêm.

Nguyên đơn ông Hoàng Văn H trình bày: Việc Tòa án nhân dân thành phố Lai Châu giải quyết tuyên hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn đúng với nội dung yêu cầu của ông nên ông không có thắc mắc yêu cầu gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu xem xét giải quyết để ông sớm lấy lại đất của mình để sử dụng.

Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa trình bày quan điểm: Kiểm sát viên đã đánh giá về việc giải quyết vụ án của bản án sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của TAND thành phố Lai Châu. Đánh giá mức độ lỗi của các bên giữa ông N và bà T và đề xuất quan điểm giải quyết vụ án. Đề nghị Hội

đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Vàng Thị T, giữ nguyên bản án số 04/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của TAND thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

- Về án phí: bà T phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; trình bày của các bên đương sự được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu tại phiên tòa phúc thẩm; Xét kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thực hiện các thủ tục tố tụng đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Vàng Thị T trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Vàng Thị T: Kháng cáo về mức bồi thường cho ông Vũ Tấn N do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng thực: 316 quyển số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân phường T, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Lai Châu chứng thực ngày 26/7/2010 bị tuyên vô hiệu và phần án phí sơ thẩm tại bản án sơ thẩm:

[2.1] Xét hình thức của hợp đồng:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn cung cấp 02 hợp đồng cùng mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, diện tích 140,5m<sup>2</sup>, Lô B, khu dân cư B, phường T, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Lai Châu giữa bên chuyển nhượng bà Vàng Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Tấn N, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN276060 do UBND thị xã L cấp ngày 21/4/2009, cụ thể:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực: 316 quyển số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân phường T, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Lai Châu chứng thực ngày 26/7/2010 giữa bên chuyển nhượng bà Vàng Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Tấn N do nguyên đơn giao nộp (BL 03-06): tại Điều 2 thể hiện giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, phần chữ ký có bên bán bà Vàng Thị T, bên mua ông Vũ Tấn N. Hợp đồng đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường T là đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003. Tuy nhiên xét thấy tại biên bản lấy lời khai ngày 22/11/2023 (BL 254) bà T khai hợp đồng trên thể hiện giá 60.000.000 đồng là do bà T tự đi làm và nhờ người khác ký thay cho ông Vũ Tấn N do ông N ở xa và ông N cũng thừa nhận ông

không được ký vào hợp đồng này, do đó hợp đồng này không đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2010 do bị đơn ông Vũ Tấn N cung cấp (BL 53-54): tại Điều 2 thể hiện giá trị chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, có chữ ký của bà Vàng Thị T và ông Vũ Tấn N, bà T, ông N đều thừa nhận cùng ký vào hợp đồng trên. Tuy nhiên hợp đồng không được công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất là chưa đảm bảo về hình thức theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn khai rằng hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 350.000.000 đồng, hai bên làm hợp đồng không qua công chứng. Ngoài ra, bị đơn cũng cung cấp phiếu chi tiền đề ngày 30/7/2010 (BL 55) thể hiện bà T đã nhận đủ số tiền 350.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng số 316, có chữ ký xác nhận của bà T, ông N. Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/11/2023 (BL 254) và tại phiên tòa, bà T cũng thừa nhận đã ký vào hợp đồng và có ký vào giấy chi tiền 350.000.000 đồng ngày 30/7/2010. Tuy nhiên bà T khai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này hình thức là bà T vay tiền của ông N chứ không phải thỏa thuận giá chuyển nhượng đất 350.000.000 đồng, còn đối với phiếu chi tiền ngày 30/7/2010 bà có ký vào mục người nhận nhưng bà chưa được nhận tiền của ông N. Xét thấy hợp đồng này thể hiện hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 70, diện tích 140,5m<sup>2</sup>. Lô B, khu dân cư B, phường T, thị xã L với giá 350.000.000 đồng và có chữ ký của ông N và bà T. Mặt khác phiếu chi tiền ngày 30/7/2010 phần lý do chi thể hiện: trả tiền mua đất theo hợp đồng chuyển nhượng số 316 ngày 26/7/2010, người nhận đã nhận đủ số tiền 350.000.000 đồng và ký nhận. Do đó Hội đồng xét xử xác định giá thực tế khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng là 350.000.000 đồng.

Như vậy xác định hợp đồng có giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng không có chữ ký của ông Vũ Tấn N là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng có giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, do đó vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Hợp đồng có giá chuyển nhượng 350.000.000 đồng không đảm bảo về hình thức theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

#### [2.2] Xét về nội dung của hợp đồng:

Xét thấy ông Hoàng Văn H và bà Vàng Thị T đăng ký kết hôn ngày 14/3/2007 tại Ủy ban nhân dân phường Q, thị xã L, tỉnh Lai Châu. Ngày 05/7/2010, bà Vàng Thị T nhận chuyển nhượng thửa đất số 70, diện tích 140,5m<sup>2</sup>, Lô B, khu dân cư B, phường T, thị xã L (nay là thành phố L) của gia đình ông Đoàn Trọng C và bà Nguyễn Thị T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN276060 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 21/4/2009, ông H và bà T đều khai tiền mua thửa đất trên là tiền chung của hai vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Như vậy căn cứ theo quy định tại



khoản 1 Điều 27 Luật hôn nhân gia đình năm 2000, quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng. Việc định đoạt quyền sử dụng đối với thửa đất trên phải có sự thỏa thuận của vợ chồng theo quy định tại Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000. Tuy nhiên khi bà T giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Vũ Tấn N, bà T không thỏa thuận, bàn bạc với chồng, do đó xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và vi phạm quy định tại Điều 219, 223 Bộ luật dân sự 2005. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực: 316 quyền số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân phường T, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Lai Châu chứng thực ngày 26/7/2010 giữa bên chuyển nhượng bà Vàng Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Tấn N vô hiệu.

Do vậy, HDXX sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Hoàng Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Vàng Thị T về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng thực: 316 quyền số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân phường T, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Lai Châu chứng thực ngày 26/7/2010 giữa bên chuyển nhượng bà Vàng Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Tấn N vô hiệu là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

### [2.3] Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, do vậy cần buộc trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại. Do vậy bà T phải có trách nhiệm trả cho ông Vũ Tấn N số tiền 350.000.000 đồng và ông Vũ Tấn N phải giao lại cho ông Hoàng Văn H, bà Vàng Thị T thửa đất số 70, diện tích 140,5m<sup>2</sup>, Lô B, khu dân cư B, phường T, thị xã L (nay là thành phố L) theo Giấy quyền sử dụng đất số AN276060 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 21/4/2009 (nay là thửa đất số 163, tờ bản đồ số 89, diện tích 140,5m<sup>2</sup>, địa chỉ: phường T, thành phố L, tỉnh Lai Châu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 453910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp lại ngày 20/6/2022 đứng tên ông Vũ Tấn N) và bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 453910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp lại ngày 20/6/2022 đứng tên ông Vũ Tấn N.

Tại các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bà T đều khai tiền mua đất của ông Đoàn Trọng C, bà Nguyễn Thị T1 là tiền chung của 2 vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, tuy nhiên bà T lại một mình tự quyết định và thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên cho ông N mà không bàn bạc, thỏa thuận với chồng bà là ông H, do vậy bà T có lỗi chính làm cho hợp đồng vô hiệu. Ông N cũng có một phần lỗi khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tìm hiểu quy định của pháp luật. Xét về lỗi, bà T phải chịu 80% lỗi, còn ông N phải chịu 20% lỗi. Như vậy, theo chứng thư thẩm định giá số 27.070823.A.TA002/CT-VFI ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Công ty cổ

phần T2 (BL 220-221), thửa đất tại thời điểm tháng 8/2023 có giá trị là 1.377.000.000 đồng. Theo giá trị chuyển nhượng giữa bà Vàng Thị T với ông Vũ Tấn N là 350.000.000 đồng. Do đó, HĐXX sơ thẩm xác định giá trị ông N bị thiệt hại thực tế là 1.377.000.000 đồng – 350.000.000 đồng = 1.027.000.000 đồng (đây là phần thiệt hại trượt giá do hợp đồng vô hiệu). Bà T phải chịu 80% của số thiệt hại = 821.600.000 đồng, ông N phải chịu 20% của số thiệt hại = 205.400.000 đồng là chính xác.

[2.4] Đối với ý kiến của bà Vàng Thị T cho rằng bà và ông Vũ Tấn N thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất trên là 800.000.000 đồng, nhưng ông N mới trả được cho bà số tiền 70.000.000 đồng, còn lại 730.000.000 đồng ông N chưa trả và bà T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 350.000.000 đồng là hình thức bà T vay tiền của ông N chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, diện tích 140,5m<sup>2</sup>, Lô B, khu dân cư B, phường T, thị xã L. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà T không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Do đó, HĐXX sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Vàng Thị T phải chịu 47.148.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tại phiên tòa Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu tham gia phiên tòa trình bày quan điểm đã đánh giá về việc giải quyết vụ án của bản án sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của TAND thành phố Lai Châu. Đánh giá mức độ lỗi của các bên giữa ông N và bà T và đề xuất quan điểm giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Vàng Thị T, giữ nguyên bản án số 04/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của TAND thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu. Buộc bà T phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay là hoàn toàn có căn cứ, cần chấp nhận

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng có đủ căn cứ để kết luận: Hội đồng xét xử sơ thẩm đã quyết định mức bồi thường và án phí dân sự sơ thẩm đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật; kháng cáo của bà Vàng Thị T không có cơ sở chấp nhận.

## [3] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Vàng Thị T phải chịu 47.148.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Xác nhận bà Vàng Thị T đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số: AA/2021/0001667 ngày 10/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lai Châu. Nay bà Vàng Thị T còn phải nộp 46.848.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà Vàng Thị T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vàng Thị T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2024/DSPT ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lai Châu.

## [2] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vàng Thị T phải chịu 47.148.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận bà Vàng Thị T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: AA/2021/0001667 ngày 10/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lai Châu; nay bà Vàng Thị T còn phải nộp 46.848.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà Vàng Thị T không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.*

*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.*

Các nội dung của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lai Châu
- TAND; VKSND thành phố;
- Chi cục THADS thành phố;
- Các đương sự; Người BVQVLIHP;
- Lưu HS.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Bùi Ngọc Bình**