

Bản án số: 96/2024/DS-PT
Ngày 05 tháng 9 năm 2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyên
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Ngọc Sơn; Ông Đỗ Thế Bình.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Chu Quang Duy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Đặng Thanh Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2024/TLPT-DS ngày 29/7/2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS - ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 132/2024/QĐPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thị xã Q, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Xuân N, sinh năm 1999. Địa chỉ: Số C, ngõ I, tổ H, phường K, T, Hà Nội (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Trịnh Nam N1 – Luật sư, Công ty L1 – Đoàn luật sư thành phố H (có mặt). Địa chỉ: Phòng P.5A Toà nhà Thăng Long T1, Số C đường M, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội.

- **Bị đơn:** Ông Trần Thế T2, sinh năm 1987 và chị Vũ Thị T3, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thị xã Q, tỉnh Bắc Ninh (đều vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Anh Thân Đức T4, sinh năm 1993. Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện V, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Địa chỉ: Khu C, phường P, thị xã Q, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Cung Văn T5**, chức vụ: Chi cục Trưởng (vắng mặt).

2. Ông **Lê Văn L**, sinh năm 1969. Địa chỉ: **Khu phố M, phường P, thị xã Q, tỉnh Bắc Ninh** (vắng mặt).

Do có kháng cáo của anh **Trần Văn T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau: Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 2018, ông **Trần Văn T** có quen biết từ trước với ông **Trần Thế T2**, ông **T2** có nhu cầu bán thửa đất tại **núi Vĩnh thôn H, xã P, thị xã Q, tỉnh Bắc Ninh**. Hiện trạng thửa đất tại thời điểm ông **Trần Thế T2** rao bán là đang bỏ hoang, không có nhà ở chỉ có cây cỏ dại và đá, độ chênh lệch giữa 2 đầu là 6m. Do có nhu cầu mua đất, ông **T** có liên hệ với ông **T2** và được ông **T2** đề nghị ký Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất viết tay, do có lí do riêng nên chưa sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) được. Ông **T2** hẹn trong thời hạn 05 năm kể từ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông **T2** sẽ tiến hành chuyển nhượng, sang tên thửa đất đó cho ông **T** theo đúng quy định pháp luật. Ông **T2** cam kết rằng ông **T2** là chủ sử dụng thửa đất, có quyền mua bán, định đoạt thửa đất và toàn bộ việc mua bán được thực hiện là hoàn toàn hợp pháp, đúng với quy định pháp luật. Do tin tưởng lời nói của ông **T2** nên ông **T** đã ký kết Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất viết tay với giá trị 203.000.000 đồng (Hai trăm linh ba triệu đồng) vào ngày 27/8/2018.

Theo Hợp đồng mua bán, ông **T** có mua diện tích 1268m² thuộc thửa đất số 01 diện tích 1289m² theo GCNQSDĐ số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00131/QSDĐ/335/QĐ-H mang tên **Trần Thế T2** và việc thanh toán tiền được thực hiện ngay khi hai bên ký kết hợp đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán viết tay, ông **T2** đã bàn giao hiện trạng thửa đất cho ông **T** quản lý, sử dụng. Kể từ thời điểm đó cho đến nay, vợ chồng ông **T** đã quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên, bỏ tiền ra để cải tạo thửa đất cụ thể là dựng nhà, đục đá, san gạt mặt bằng, mua đất làm đường... để làm tăng giá trị thửa đất. Toàn bộ những công việc do vợ chồng ông **T** thực hiện trên được hàng xóm xung quanh chứng kiến và làm chứng. Hiện nay, gia đình ông **T** là người quản lý, sử dụng duy nhất tại thửa đất, ngoài ra không còn ai khác.

Đến tháng 9/2020, ông **T2** có thông báo với ông **T** ý định bán đất cho người khác và được biết ông **T2** đang sử dụng GCNQSDĐ mà vợ chồng ông **T** đã mua để thế chấp cho khoản vay với **ngân hàng TMCP Q1 – chi nhánh B**. Qua trao đổi,

ông T không đồng ý với phương án bán đất cho người khác của ông T2 nên đã thống nhất đưa thêm cho ông T2 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tất toán khoản vay tại ngân hàng và giải chấp Quyền sử dụng đất. Toàn bộ số tiền đã được bố ông T cầm ra tận ngân hàng để đưa cho ông T2 với mục đích tất toán khoản vay và lấy GCNQSDĐ ra khỏi ngân hàng.

Sau khi nhận GCNQSDĐ từ ngân hàng về, ông T có yêu cầu ông T2 thực hiện thủ tục sang tên GCNQSDĐ thì ông T2 muốn cắt lại 300m² trả lại ông T. Thậm chí, ông T2 cũng đã tiến hành các thủ tục để tách thửa tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q để sang nhượng cho ông T theo phương án mà ông T2 đã đề ra. Ông T nhận thấy yêu cầu của ông T2 là không hợp lý, không đúng với thoả thuận trong hợp đồng nên không đồng ý. Qua nhiều lần thương thảo nhưng ông T2 vẫn không tiến hành thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông T.

Nhận thấy việc thực hiện hợp đồng mua bán viết tay đã hoàn thành trên thực tế, gia đình ông T đã chuyển tiền cho ông T2 theo đúng thoả thuận, đã nhận bàn giao toàn bộ diện tích đất để quản lý sử dụng và cải tạo làm gia tăng giá trị của thửa đất. Vì vậy, mặc dù hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất không đúng về mặt hình thức tuy nhiên đã được thực hiện toàn bộ nội dung của hợp đồng. Do vậy, Nguyên đơn đề nghị Toà án công nhận hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Trần Văn T và vợ chồng ông Trần Thế T2 – Vũ Thị T3 ngày 27 tháng 8 năm 2018 đối với thửa đất 08, tờ bản đồ 25, diện tích 1.286m² tại khu phố H, phường P, thị xã Q, tỉnh Bắc Ninh có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Trần Thế T2 và bà Vũ Thị T3 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trần Văn T.

Bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất viết tay ghi ngày 27/8/2018 thực chất là để che giấu việc vợ chồng ông T2 vay mượn tiền của ông T. Khi vợ chồng ông T2 vay mượn tiền ông T, để bảo đảm việc vợ chồng ông T2 có trách nhiệm trả nợ nên ông T yêu cầu phải làm giấy viết tay ghi mua bán quyền sử dụng đất để trong trường hợp vợ chồng ông T2 không trả nợ được khoản vay này thì vợ chồng ông T2 phải làm thủ tục chuyển nhượng sang cho ông T. Nên hai bên không viết giấy vay mượn tiền, chỉ viết giấy mua bán đất. Ông T viết hợp đồng và yêu cầu ông T2 ký vào hợp đồng.

Trước đó ngày 27/12/2017, vợ chồng ông T2 đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng TMCP Q1 - chi nhánh B. Khi làm hợp đồng viết tay chuyển nhượng nêu trên thì thửa đất vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q1 – chi nhánh B. Sau khi viết hợp đồng mua bán đất, ông T có đưa cho vợ chồng ông T2 số tiền là

203.000.000 đồng. Hai bên có thoả thuận lãi suất miệng là 2.000 đồng/1 triệu/1 ngày. Hai bên tính luôn là đến 5 năm sau số tiền lãi là 500.000.000 triệu đồng. Nên hai bên mới có thoả thuận về việc đến ngày 27/8/2023, nếu bên bán không giao GCNQSDĐ cho bên mua thì phải trả số tiền là 500.000.000 đồng và tiền gốc là 203.000.000 đồng. Tổng số tiền phải trả là 703.000.000 đồng. Thời điểm đó, cùng vị trí gần đó, thì giá đất tại địa phương là khoảng 2.500.000 đồng/m² nên thửa đất có giá khoảng tầm hơn 3 tỷ đồng. Nên không thể có chuyện với thửa đất trị giá là 3 tỷ lại bán với giá hơn 200 triệu đồng.

Sau khi ký hợp đồng thì các bên chỉ nói chuyện với nhau và không có việc bàn giao đất cho nhau. Hàng năm vợ chồng ông T2 vẫn là người đóng thuế đất. Đến năm 2020, vợ chồng ông T2 đã nộp tiền để xóa thế chấp. Ông T2 tiếp tục vay ông Trương số tiền 300.000.000 đồng nên ông T giữ GCNQSDĐ của ông T2. Lúc đó, ông T2 có bảo với ông T là đồng ý bán đất cho ông T nhưng với giá thị trường thì ông T không đồng ý nên các bên không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý và đây là hợp đồng mua bán giấy viết tay, không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Về nội dung của hợp đồng: Các điều khoản trong hợp đồng chưa thể hiện được quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên chỉ thoả thuận việc giao GCNQSDĐ mà không thoả thuận việc thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay thực hiện lại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật vì hợp đồng viết tay chuyển nhượng ngày 27/8/2018 hoàn toàn không đúng theo hình thức và nội dung mà pháp luật quy định đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu việc vay mượn tiền giữa các bên với nhau. Không có việc các bên thực hiện việc bàn giao đất, bên mua chưa từng sử dụng và quản lý thửa đất nêu trên. Hợp đồng mua bán đất khi thửa đất đang được thế chấp trong ngân hàng, do vậy bị đơn đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời, bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

- Đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng mua bán quyền sử dụng ngày 27/8/2018 vô hiệu.

- Yêu cầu ông Trần Văn T phải tháo dỡ ngôi nhà quây tôn mà ông T xây dựng trái phép trên đất của bị đơn.

- Yêu cầu ông T phải trả lại bản gốc GCNQSDĐ hiện ông T đang giữ của bị đơn.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn L** trình bày: Ông có cho anh **T2** vay số tiền là 3.000.000.000 đồng, do ông **T2** hứa hẹn nhưng nhiều lần không trả, nên ông đã khởi kiện ông **T2** ra Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ. Ngày 07/6/2023, Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 30/2023/QĐST-DS, theo đó ông **T2** có nghĩa vụ phải trả cho ông số tiền vay nợ là 3.000.000.000 đồng. Sau đó, ông có làm đơn đề nghị thi hành án. Ngày 04/7/2023, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Quế Võ đã ra quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 70/QĐ.TĐ-CCTHADS. Tuy nhiên, ông **T2** vẫn không thực hiện. Do đó, ngày 03/8/2023, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quế Võ đã ra Quyết định về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản số: 29/QĐ-CCTHADS đề ngày 03/8/2023, theo đó, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quế Võ quyết định kê biên xử lý tài sản của ông **T2**, cụ thể tài sản kê biên xử lý gồm: “Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ... Diện tích 1289 m² (năm 2003 được xác định là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25, diện tích 1244 m²), địa chỉ **thôn H, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh (nay là khu phố H, phường P, thị xã Q, tỉnh Bắc Ninh)** theo GCNQSDĐ số 5895954, vào sổ cấp GCN 00131QSDD/355/QĐ-H do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 06/11/2000 mang tên hộ ông **Trần Thế H**. Ngày 18/01/2017, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q đã thực hiện đăng ký biến động thừa kế toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho ông **Trần Thế T2**.

Ngày 24/8/2023, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quế Võ tiến hành xác minh và lập biên bản giải đề nghị Chi cục thi hành án dân sự **thị xã Q** xử lý theo đúng quy định của pháp luật, đồng thời ông **T2** trình bày bản thân có vay nợ số tiền là 203.000.000 đồng của ông **T** và ông **Trần Văn T6** (bố của ông **T**) và bị ông **T6** và ông **T** bắt viết giấy mua bán quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Tại thời điểm ký giấy hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất đề ngày 27/8/2018 giữa ông **T2** và ông **T**, GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo khoản vay của ông **T2**. Căn cứ theo Điều 320 Bộ luật dân sự 2015 vì quyền sử dụng đất đang thế chấp nên việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất bị hạn chế; chủ sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó, trừ trường hợp được ngân hàng đồng ý.

Ngày 27/8/2018, ông **T2** và ông **T** chỉ viết tay hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và không có sự đồng ý của ngân hàng, hơn nữa, ông **T2** đã trình bày rằng việc viết giấy mua bán này là bị ép buộc, do ông **T2** vay tiền của ông **T**. Khi ông **T** biết được lô đất trên đang bị Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quế Võ cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản, nên đến ngày 25/9/2023, ông **T** mới tự ý xây một ngôi

nhà tạm quây tôn trên phần diện tích đất nêu trên nhằm mục đích thể hiện việc có xây dựng công trình trên phần diện tích đất này, phục vụ cho việc khởi kiện của ông T. Tại biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 24/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quế Võ cũng đã thể hiện rõ nội dung, hiện trạng đối với thửa đất nêu trên: không có phần nhà tạm nào nằm trên đất, không có cây cối lâm mộc và tường rào bao quanh. Những nội dung trong đơn khởi kiện của ông T là hoàn toàn không đúng sự thật. Do vậy, ông L yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh bác yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Chi cục THADS thị xã Q do ông *Cung Văn T5* là người đại diện theo pháp luật trình bày: Theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của đương sự số: 30/2023/QĐST-DS ngày 07/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ, quyết định “Ông *Trần Thế T2* có nghĩa vụ trả ông *Lê Văn L* số tiền vay nợ là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng”. Sau khi Quyết định có hiệu lực, ông *Lê Văn L* có đơn yêu cầu thi hành án. *Chi cục THADS thị xã Q* đã tiến hành đơn đốc việc thi hành đối với ông *Trần Thế T2* nhưng không thi hành được. Chấp hành viên đã tiến hành xác minh tại địa phương, ông *Trần Thế T2* là người phải thi hành án có tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 895954, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00131/QSDĐ/335/QĐ-H tại thửa đất số 01, diện tích 1.289m² (nay là thửa đất số 08, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.244m²) do *UBND huyện Q* cấp ngày 06/11/2000 mang tên hộ gia đình ông *Trần Thế H*, địa chỉ *thôn H, xã P, huyện Q, Tỉnh Bắc Ninh*. Biến động ngày 18/01/2017 thừa kế quyền sử dụng đất cho ông *Trần Thế T2*, sinh năm 1987. Ngày 03/8/2023, Chấp hành viên đã ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.244 m của ông *Trần Thế T2*.

Tuy nhiên, Ông *Trần Thế T2* có trình bày, ông *T2* có vay tiền của ông *Trần Văn T* và bị ông *T* là *Trần Văn T6*, số tiền là 203 triệu đồng nên bố con ông *T* yêu cầu ông *T2* viết giấy mua bán đất cho ông *T*. Hiện bố con ông *T* là người giữ GCNQSDĐ. Chấp hành viên đã ra thông báo yêu cầu ông *Trần Văn T* cung cấp GCNQSDĐ. Sau đó, ông *Trần Văn T* có đơn yêu cầu dừng thi hành án và khiếu nại quyết định cưỡng chế thi hành án của *Chi cục THADS thị xã Q*. Đối với khiếu nại của ông *Trần Văn T*, *Chi cục THADS thị xã Q* đã giải quyết theo quy định. Chấp hành viên cũng đã ra thông báo cho người phải thi hành án, người được thi hành án và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền khởi kiện tại Toà án về việc xác định quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất. Sau khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án số: 34/TB-TLVA ngày 27/10/2023 của Toà án nhân dân

thị xã Quế Võ, Chấp hành viên đã ra QĐ tạm hoãn thi hành án. Đối với việc ông **Trần Văn T** khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01, diện tích 1.289 m² tại **khu phố H, phường P, thị xã Q, tỉnh Bắc Ninh** thì đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Anh **Trần Thế T7** và chị **Trần Thị T8** trình bày:* Do anh trai anh, chị là ông **Trần Thế T2** cần tiền để sản xuất kinh doanh, nên ông **T2** đã liên hệ với ông **Trần Văn T** và ông **Trần Văn T6** (là bố của ông **Trần Văn T**) là người cùng quê, cùng tại địa chỉ: **Khu phố H, phường P, thị xã Q, tỉnh Bắc Ninh** để vay mượn tiền. Sau đó ông **T2** được ông **T** và ông **T6** cho vay mượn tổng số tiền là: 203.000.000 VNĐ (hai trăm linh ba triệu đồng). Tuy nhiên, ông **T2** và ông **T**, ông **T6** không viết giấy vay mượn tiền mà ông **T** và ông **T6** bắt vợ chồng ông **T2** phải viết giấy “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất” với nội dung là vợ chồng ông **T2** đồng ý bán thửa đất tại địa chỉ thuộc **Xóm N trong thôn H, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh (nay là thị xã Q)** với tổng diện tích là 1268 m². Phía Đông giáp đất ông **Trần Văn K**, phía tây giáp đất ông **T9**, phía Nam giáp đất ông **D** và đường đi, phía Bắc giáp đất ông **Quan D**, hiện trạng khuôn đất: Bỏ hoang. Giá mua bán toàn bộ diện tích đất kể trên được hai bên thỏa thuận là: 203.000.000 đồng (Hai trăm linh ba triệu đồng). Ngoài ra còn có nội dung là trong thời hạn 05 năm, đến ngày 27/8/2023 vợ chồng ông **T2** phải bàn giao GCNQSDĐ cho ông **T**, nếu quá thời hạn trên vợ chồng ông **T2** phải hoàn trả lại cho ông **T** số tiền là 500.000.000 đồng, nếu vợ chồng ông **T2** đơn phương phá hợp đồng thì phải bồi thường cho ông **T** số tiền là 500.000.000 đồng và trả lại cho ông **T** số tiền 203.000.000 đồng. Tại thời điểm ông **T2** và ông **T** vay mượn tiền và phải ký hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất nêu trên có sự chứng kiến của chị **T8** và anh **T7**. Việc phải viết “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất” là hoàn toàn do vợ chồng ông **T2** bị ép buộc viết do ông **T2** vay số tiền 203.000.000 đồng của ông **T** và ông **T10**, không hề có sự thỏa thuận và đồng ý mua bán quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **T2** và ông **T**. Đây chỉ là Hợp đồng giả tạo, vợ chồng ông **T2** bị ông **T** ép phải viết giấy mua bán quyền sử dụng đất sau khi vay mượn số tiền 203.000.000 đồng đúng bằng số tiền ghi trong hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất.

Như đã trình bày ở trên, hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất này chỉ là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu việc ông **T** và ông **T6** cho ông **T11** vay tiền, vì vậy thực tế, sau khi ký hợp đồng ngày 27/8/2018, ông **T** không hề xây dựng hay cải tạo bất kỳ công trình hay tiến hành xây dựng bất kỳ công việc gì trên phần đất của vợ chồng ông **T11**. Thực tế đây vẫn là phần đất của vợ chồng ông **T11**, vợ chồng ông **T2** vẫn quản lý và sử dụng mảnh đất và đóng thuế đầy đủ hàng năm. Việc ông

T khai nhận xây tường bao và nhà ở tạm trên thửa đất trên là hoàn toàn sai sự thật. Sau đó ông T biết được thửa đất của vợ chồng ông T2 bị kê biên, nên đến ngày 25/9/2023 ông T mới tự ý xây một ngôi nhà tạm quây tôn trên phần diện tích đất này. Nhằm mục đích thể hiện việc có xây dựng công trình trên đất, phục vụ cho việc khởi kiện của ông T, toàn bộ nội dung trong đơn khởi kiện của ông T không đúng sự thật.

Ông Trần Văn T6 trình bày: Ông và ông Trần Thế H là bố của ông T2 là bạn cùng học với nhau. Gia đình hai bên ở cùng một làng nên quen biết nhau từ nhỏ. Đối với việc con trai ông là T mua thửa đất số 08, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.268 m² của ông T2 thì khi ông T mua đất có về nói chuyện với ông. Ông có đưa tiền cho ông T để trả tiền cho ông T2. Khi mua bán thì có các anh chị em của ông T2 chứng kiến. Mọi thủ tục mua bán do ông T thực hiện nên ông cũng tham gia. Không có việc bố con ông cho ông T2 vay tiền.

Sau đó, đến tháng 9 năm 2020, khi đến hạn phải trả tiền ngân hàng, do ông T2 không có tiền trả nên có nói với ông là đưa cho 300.000.000 đồng để rút sổ. Ông và ông T2 đã lên ngân hàng trên thành phố B, tôi nộp hộ ông T2 số tiền 300 triệu đồng là tiền của ông để lấy sổ đỏ của ông T2 ra và thực hiện xóa thế chấp, ông cầm giấy hẹn và sau đó, ông lên lấy sổ đỏ và giữ sổ đỏ của ông T2 từ đó đến nay. Ngay sau khi lấy được sổ đỏ, ông và ông T2 đến UBND phường P các thủ tục để sang tên cho con trai ông, lúc đó đã tiến hành đo đạc để tách thửa, ông T2 yêu cầu phải trả lại cho ông T2 300m² đất. Do ông T không nhất trí với yêu cầu của ông T2 nên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Quan điểm của ông là không cho ông T2 vay mượn tiền mà là trả tiền mua đất. Ông đồng ý là ông T sẽ trả lại ông T2 300m² đất và hai bên làm thủ tục chuyển nhượng đất với diện tích đất còn lại. Còn đối với số tiền 300 triệu ông trả tiền ngân hàng cho ông T2, là việc riêng của ông với T2, không liên quan đến vụ án này.

Chị Trần Thị K1 trình bày: Vào ngày ký hợp đồng mua bán đất với ông T2 thì ông T có thông báo với chị về việc sẽ mua thửa đất nhà ông T2. Tuy nhiên, do chị đi làm công ty, không có ở nhà nên việc ký hợp đồng diễn ra thế nào thì chị cũng không được chứng kiến và tham gia.

Làm việc với ông Nguyễn Đình Đ1 – địa chính phường P: Giá trị đất tại thời điểm 2018 khoảng 1.000.000đ/m². Việc ông T2 và ông T lập hợp đồng mua bán đất địa phương không biết. Thời điểm chi cục thi hành án kê biên thì thửa đất không có tài sản gì, sau đó ông T mới xây nhà tạm trên đất. Thửa đất ông T2 là người đóng thuế.

Làm việc với ông Q – trưởng khu phố: Việc mua bán giữa ông T với ông T2 như thế nào ông không biết vì không ai thông báo gì cho chính quyền địa phương.

Toà án đã tiến thành thẩm định như sau: Thửa đất 08 tờ bản đồ 25 diện tích 1268 m tại khu phố H, phường P, thị xã Q, Tỉnh Bắc Ninh mang tên ông Trần Thế T2 theo hiện trạng và hồ sơ địa chính là 1244m². Phía tây của thửa đất có 01 ngôi nhà quây tôn xây tạm ngày 25/9/2023. Phía đông giáp thửa đất của nhà ông Trần Văn T12, phía tây giáp thửa đất nhà ông Trần Thế T13, phía nam giáp đường giao thông (lối đi của xóm) và phía bắc giáp thửa đất nhà ông Trần Văn X. Phía tây thửa đất có 01 bức tường xây bằng gạch cay của nhà ông Trần Thế T13 ngăn cách hai thửa đất. Hiện trạng thửa đất là núi đá lồi lõm, chưa san lấp mặt bằng toàn bộ.

Các đương sự thống nhất thoả thuận giá của tài sản tranh chấp có giá là 2.300.000đồng/m²: Trị giá thửa đất là 2.300.000 đồng/m² x 1244m² = 2.861.200.000 đồng. Tài sản trên đất là ngôi nhà quây tôn không yêu cầu định giá.

Từ những nội dung trên Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ đã căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 131, 132, 320, 321, 407 Bộ luật dân sự; Điều 160, 167, 170, 179 và 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Luật Thi hành án dân sự. Tuyên xử:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 27/8/2018 giữa ông Trần Văn T với ông Trần Thế T2 và bà Vũ Thị T3 vô hiệu.

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 27/8/2018 giữa ông T với ông Trần Thế T2, bà Vũ Thị T3 có hiệu lực pháp luật và buộc vợ chồng ông T2 phải thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc ông Trần Văn T phải tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản đã xây dựng trên thửa đất số 08 tờ bản đồ 25 diện tích 1244m² mang tên ông Trần Thế T2 tại khu phố H, phường P, thị xã Q, Tỉnh Bắc Ninh và buộc ông Trần Văn T phải trả cho ông Trần Thế T2 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 895954, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00131 QSĐĐ/QĐ-H do UBND huyện Q cấp ngày 06/11/2000, thửa đất số 01, diện tích 1289m² tại thôn H, xã P, thị xã Q, Tỉnh Bắc Ninh mang tên hộ ông Trần Thế H; biến động ngày 18/01/2017 thừa kế quyền sử dụng đất cho ông Trần Thế T2, sinh năm 1987.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lệ phí Tòa án, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19 tháng 6 năm 2024, nguyên đơn ông **Trần Văn T** kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt giữ nguyên 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 phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Trần Văn T**, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông **Trần Văn T** nộp trong thời hạn luật định và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ là kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Văn T**,

Thứ nhất, đối với “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất” lập ngày 27/8/2018 bên A là bên bán gồm có ông **Trần Thế T2** và vợ là bà **Vũ Thị T3**, bên mua gồm có ông **Trần Văn T** và vợ là bà **Trần Thị K1**.

- Về chủ thể giao kết hợp đồng: Theo nội dung hợp đồng, bên A là bên bán gồm có ông **Trần Thế T2** và vợ là bà **Vũ Thị T3**, bên mua gồm có ông **Trần Văn T** và vợ là bà **Trần Thị K1**. Tuy nhiên, theo trình bày của các bên khi giao kết hợp đồng ngày 27/8/2018 thì cả bà **T3** và bà **K1** đều không có mặt. Bà **K1** trình bày là ông **T** có nói với bà **K1** về việc mua đất của ông **T2**, bà **K1** không tham gia thỏa thuận và không ký vào hợp đồng. Còn đối với bà **T3**, các bên đều thừa nhận bà **T3** không có mặt vào thời điểm ký kết. Sau đó, ông **T2** đưa cho bà **T3** ký, bà **T3** trình bày do vay mượn tiền của ông **T** nên ông tương yêu cầu ký vào hợp đồng mua bán đất nên phải ký. Mặc dù, bị đơn là ông **T2** và bà **T3** cho rằng bị ép buộc ký vào “hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất” lập ngày 27/8/2018, nhưng ông **T2** bà **T3** không đưa ra được căn cứ chứng minh về việc các bên không tự nguyện khi ký kết hợp đồng. Khi giao kết hợp đồng, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó, cần xác định chủ thể tham gia giao kết hợp đồng gồm vợ chồng ông **T2**, bà **T3** với ông **T**.

- Về hình thức của hợp đồng: Theo nội dung của hợp đồng, thể hiện việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Do đó, theo quy định của pháp luật “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất” giữa các bên phải được công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất” ngày 27/8/2018 được các bên tham gia lập thành văn bản, nhưng là bản viết tay không được công chứng, chứng thực theo quy định. Do đó, “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất” giữa các bên đã vi phạm về hình thức khi không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013.

- Về đối tượng của hợp đồng: Theo hợp đồng, các bên thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với thửa đất diện tích 1268m² mang tên ông **Trần Thế T2** tại **thôn H, xã P, huyện Q**. Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì, ngày 18/01/2017 ông **T2** được nhận thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 01, diện tích 1289m² tại **thôn H, xã P, huyện Q**. Ngày 27/12/2017, thửa đất được thế chấp tại **Ngân hàng TMCP Q1 chi nhánh B**, đến ngày 24/9/2020 thửa đất được xóa thế chấp. Các đương sự thừa nhận, thời điểm ký kết hợp đồng thửa đất đang được thế chấp tại **Ngân hàng TMCP Q1 chi nhánh B** để đảm bảo cho khoản vay của ông **T2**. Tuy nhiên, khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp là “*Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp...*”. Do đó, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng với nội dung mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang được thế chấp đã vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng, “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất” ngày 27/8/2018 giữa các bên là hợp đồng có điều kiện. Vì quyền sử dụng thửa đất đang được thế chấp tại Ngân hàng nên hai bên đã thỏa thuận Bên bán phải bàn giao GCNQSDĐ cho bên mua (tức là đã xóa thế chấp tại ngân hàng), thì hai bên làm thủ tục sang tên theo quy định. Sau khi xóa thế chấp, ông **T2** đã giao GCNQSDĐ cho ông **T**. Khi đó điều kiện của hợp đồng đã hoàn thành, đối tượng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật. Ngoài ra, hợp đồng mua bán đã được hoàn thành trên thực tế, bên mua đã giao đầy đủ số tiền theo thỏa thuận và nhận bàn giao thửa đất để quản lý sử dụng ổn định cho đến nay. Do đó, hợp đồng viết tay ngày 27/8/2018 giữa anh **Trần Văn T** và ông **Trần Thế T2** đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, 129 Bộ luật Dân sự.

Hợp đồng mua bán đất giữa các bên không được công chứng chứng thực theo quy định. Mặc dù người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng sau khi xóa thế chấp xong thì hợp đồng không vi phạm điều cấm về đối

tượng giao dịch. Nhưng hợp đồng giữa các bên vẫn vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng khi không được công chứng, chứng thực theo quy định.

Tại các bản tự khai cũng như tại phiên toà, nguyên đơn đều trình bày sau khi thoả thuận mua bán quyền sử dụng đất ngày 27/8/2018, nguyên đơn đã quản lý thửa đất, cải tạo, san lấp mặt bằng. Qua thẩm định, thì hiện trạng thửa đất vẫn còn nhiều khu vực chưa được san lấp, trên đất không có cây cối, hoa màu. Trên thửa đất chỉ có duy nhất một ngôi nhà quây tôn diện tích 18m², không có cửa sổ, cửa ra vào, không có nền nhà, không thể hiện có người sinh sống. Theo biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án của Chấp hành viên – Chi cục THADS thị xã Q ngày 26/7/2023 với Cán bộ địa chính phường P xác định “Hiện trên đất chỉ cây cối mọc dại”. Đến ngày 17/10/2023, đại diện Chi cục THADS thị xã Q và UBND phường P có lập biên bản về việc tại thửa đất của ông Trần Thế T2 “có 01 ngôi nhà tạm khung sắt quây tôn xung quanh, không có cửa (tôn màu xanh) mới được làm sau khi có quyết định kê biên tài sản của Chi cục THA. Chính quyền cung cấp, ngôi nhà tạm trên là do ông Trần Văn T6 bỏ để ông Trần Văn T dựng lên. Ngoài tài sản xây dựng trên đất phát sinh nêu trên tại thời điểm xác minh chưa phát sinh tài sản nào khác”. Do vậy, việc ông T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng bên mua đã giao đầy đủ số tiền theo thỏa thuận và nhận bàn giao thửa đất để quản lý sử dụng ổn định, hợp đồng mua bán đã được hoàn thành trên thực tế là không có căn cứ.

Thứ hai, Bản án sơ thẩm nhận định các bên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 203.000.000 đồng, bên mua đã nhận đủ để xác định các bên đã thực hiện xong đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng là không có căn cứ, không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Bởi lẽ, ngoài việc giao nhận số tiền chuyển nhượng, trong hợp đồng còn quy định về quyền và nghĩa vụ khác của các bên như: Nghĩa vụ về việc giao GCNQSDĐ và các thủ tục do pháp luật quy định; nghĩa vụ về bồi thường khi không thực hiện hợp đồng (phá hợp đồng)... Mặt khác, đối với các giao dịch về bất động sản pháp luật quy định các bên phải thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định. Cho đến thời điểm hiện tại, phía bị đơn là ông T2 không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Do đó, bản án sơ thẩm và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn xác định các bên đã thực hiện xong đầy đủ nghĩa vụ và hợp đồng đã hoàn thành theo Điều 129 Bộ luật dân sự là không có căn cứ.

Từ những căn cứ trên cho thấy bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 27/8/2018 giữa ông Trần Văn T với ông Trần Thế T2 và bà Vũ Thị T3 vô hiệu; Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thế T2 là có căn cứ, cần

được giữ nguyên. Kháng cáo của ông **Trần Văn T** là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Thứ ba, đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu, về việc xác định vi phạm và trách nhiệm bồi thường: Theo hợp đồng các bên có thỏa thuận, trường hợp ông **T2** đơn phương không thực hiện hợp đồng (phá hợp đồng) thì ông **T** có quyền yêu cầu bồi thường do ông **Tinh vi p** hợp đồng. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm Tòa án đã đã giải thích cho các đương sự nhưng không ai yêu cầu xem xét đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết là phù hợp.

[3] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DSST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông **Trần Văn T** không được chấp nhận nên ông **T** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ Luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Trần Văn T**, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm số 30/2024/DSST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

2. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DSST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Trần Văn T** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002051 ngày 19/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND thị xã Quế Võ;
- Chi cục THADS thị xã Quế Võ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Bình

