

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LẠNG Sơn

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

Bản án số: 06/2025/DS-PT  
Ngày 10-01-2025  
V/v Tranh chấp về Hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất, đòi tài sản, yêu cầu bồi  
thường thiệt hại

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG Sơn

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hoa

*Các Thẩm phán:* Ông Vi Đức Trí

Bà Lương Thị Nguyệt

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Chu Thị Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Lạng Sơn.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:**  
Bà Hoàng Thị Ngân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03, 10 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh  
Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2024/TLPT-DS ngày  
21 tháng 10 năm 2024 về việc Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền  
sử dụng đất, đòi tài sản, yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/ST-DS ngày 04-6-2024 của Tòa án  
nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2024/QĐ-PT ngày  
20 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Đặng Quang T, sinh năm 1972; vắng mặt.

2. Bà Phạm Thị Vân A, sinh năm 1976; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Đường P, khối 7, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Quang T và bà  
Phạm Thị Vân A:* Ông Nguyễn Anh T, Luật sư Công ty Luật trách nhiệm hữu  
hạn P, Chi nhánh Lạng Sơn. Địa chỉ: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh  
Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 03-11-2023); có mặt.

- **Bị đơn có yêu cầu phản tố:** Bà Vương Thị T, sinh năm 1958. Cư trú tại:

Đường B, khối 9, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Vương Thị T:* Ông Triệu Quang H, Luật sư Công ty Luật G thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn. Địa chỉ: Đường H, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 16-12-2024); có mặt.

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

1. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L. Địa chỉ: Đường H, khu D, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Thùy L, Trưởng Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L; vắng mặt.

2. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn. Địa chỉ: Đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lương Văn C, Phó Trưởng phòng Phụ trách Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam. Địa chỉ: Đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Thị N, Phó Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Chi nhánh Lạng Sơn. Địa chỉ: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 11-01-2024); vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đồng Hùng D, Cán bộ địa chính phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 16-12-2024); vắng mặt.

5. Phòng quản lý đô thị thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Dương Đình T, Chuyên viên Phòng quản lý đô thị thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 26-3-2024); vắng mặt.

6. Bà Lương Thị Thanh H, Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn. Địa chỉ: Đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

7. Bà Đinh Thị T, sinh năm 1982. Cư trú tại: Đường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Vương Thị T, là bị đơn có yêu cầu phản tố.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Vương Văn C (đã chết) có vợ là bà Trình Thị M (đã chết). Họ có 03 người con là ông Vương Văn S1 (đã chết), ông Vương Văn S2, bà Vương Thị T.

Ông Đặng Quang T là chồng bà Phạm Thị Vân A.

Thửa đất số 188 có diện tích 89,5m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, tờ bản đồ địa chính số 42 phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 188) đã được Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số BM 135777 ngày 28-02-2014 mang tên bà Vương Thị T.

Ngày 14-7-2020, bị đơn bà Vương Thị T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 188 cho bà Đinh Thị T được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy L công chứng (viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-7-2020).

Cùng ngày 14-7-2020, bị đơn có ký nhận dưới mục người nhận tiền tại Giấy nhận tiền, bên giao có ký nhận Đinh Thị T. Giấy nhận tiền có một số nội dung, trong đó có thể hiện: " ... Tôi đã nhận đủ số tiền 10.800.000đồng, 1.000.000.000đồng chẵn tiền mặt, tổng số tiền nhận 02 lần là 2.000.000.000đồng ... còn 400 mét đầu cầu, tôi nợ cháu T ...".

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố L, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố) đã xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý của GCNQSDĐ số BM 135777: Ngày 17-7-2020 chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T. Ngày 29-7-2020, tại trang bổ sung của GCNQSDĐ số BM 135777 thể hiện: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Lạng Sơn (viết tắt là Ngân hàng BIDV). Ngày 09-9-2022, xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 29-7-2020.

Bản cam kết (không ghi ngày, tháng, năm) thể hiện người nhận Vương Thị T, người giao Đinh Thị T ký, ghi rõ họ tên (viết tắt là Bản cam kết) có nội dung: "... Ngày 14-7-2020, tôi đã giao toàn bộ ngôi nhà cho bà Vương Thị T ...Tuy nhiên, chủ nhà Đinh Thị T đã gia hạn thêm cho bà T tiếp tục được sử dụng ngôi nhà này từ tháng 06-2022 đến ngày 31-01-2023 (tức mừng 10-01-2023 âm lịch ...".

Ngày 09-9-2022, bà Đinh Thị T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 188 cho vợ chồng nguyên đơn ông Đặng Quang T, bà Phạm Thị Vân A được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn công chứng (viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-9-2022).

Ngày 15-9-2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ số DG 659791 thửa đất số 188 cho ông Đặng Quang T, bà Phạm Thị Vân A.

Ngày 23-9-2022, tại Văn phòng Công chứng Nông Thu H, vợ chồng nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 74/22/TC.VCBL.S.HL thửa đất số 188 với Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn (viết tắt là Hợp đồng thế chấp ngày 23-9-2022) . Ngày 23-9-2022, tại trang bổ sung của GCNQSDĐ số DG 659791 thể

hiện: Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn (viết tắt là Ngân hàng).

Biên bản cam kết giao đất, nhà lập ngày 18-01-2023 (viết tắt là Biên bản cam kết năm 2023) thể hiện nội dung: Bên chủ nhà (bên mua) ông Đặng Quang T. Bên bán nhà (bên bán) bà Đinh Thị T. Bên ở nhờ bà Vương Thị T. Ba bên cùng thống nhất bên bán và bên ở nhờ sẽ bàn giao đất, nhà trên cho bên mua trước ngày 31-01-2023. Thỏa thuận bà Vương Thị T ở đến ngày 21-2-2023 (ngày 02-2-2023 âm lịch). Ngày 16-02-2023, ông Đặng Quang T ra Thông báo (về việc bàn giao đất, nhà đúng hạn) gửi bà Đinh Thị T, bà Vương Thị T yêu cầu thực hiện đúng Biên bản cam kết năm 2023. Ngày 02-3-2023, ông Đặng Quang T ra Thông báo về việc bàn giao đất, nhà đất (lần 2) gửi bà Đinh Thị T, bà Vương Thị T yêu cầu thực hiện đúng Biên bản cam kết năm 2023.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 19-01-2024 xác định: Đất tranh chấp có tổng diện tích 92,1m<sup>2</sup>; trong đó: diện tích 89,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 188; diện tích 0,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 131; diện tích 1,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 118. Trên đất có 01 ngôi nhà 03 tầng, 01 nhà bếp, 01 bể nước và mái tôn phía trước nhà. Đất có giá thị trường là 50.000.000đồng/m<sup>2</sup>.

#### **Tại cấp sơ thẩm:**

Theo Đơn khởi kiện nguyên đơn ông Đặng Quang T, bà Phạm Thị Vân A xác định đất tranh chấp có diện tích 89,5m<sup>2</sup> đã được cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn. Nguồn gốc nhà đất tranh chấp do nguyên đơn nhận chuyển nhượng với bà Đinh Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-9-2022 và vợ chồng nguyên đơn đã được cấp GCNQSDĐ ngày 15-9-2022. Sau đó, ngày 23-9-2022, nguyên đơn đã thế chấp tài sản trên với Ngân hàng để vay 4 tỷ đồng.

Ngày 18-01-2023, ông Đặng Quang T, bà Đinh Thị T và bị đơn bà Vương Thị T đã cùng nhau lập Biên bản cam kết thống nhất cho bị đơn ở nhờ đến ngày 21-02-2023 và bị đơn phải bàn giao nhà đất cho nguyên đơn khi đến hạn. Ngày 16-02-2023, nguyên đơn đã gửi văn bản Thông báo lần thứ nhất đến bà Đinh Thị T và bị đơn nhưng bị đơn cố ý khóa cửa để trốn tránh việc giao trả nhà. Ngày 02-03-2023, nguyên đơn tiếp tục gửi Thông báo lần 2 đến bà Đinh Thị T và bị đơn nhưng bị đơn tiếp tục trốn tránh việc giao trả nhà. Do quyền lợi bị ảnh hưởng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Đinh Thị T, bà Vương Thị T phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà đất cho nguyên đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-09-2022; buộc bị đơn phải bồi thường tiền phí sử dụng tài sản cho nguyên đơn là 36.000.000đồng/tháng x với số tháng mà bị đơn đang chiếm hữu sử dụng tài sản, tạm tính từ tháng 3-2023 đến tháng 3-2024 là 432.000.000đồng. Ngoài ra, bị đơn còn phải bồi thường tiếp từ tháng 3-2024 cho đến khi bàn giao xong nhà, đất cho nguyên đơn.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết với phần đất thuộc thửa đất số 118, 131 và phần mái tôn đưa ra vỉa hè. Nguyên đơn không yêu cầu bà Đinh Thị T phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà đất; không

yêu cầu bị đơn phải bồi thường tiền phí sử dụng tài sản. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải trả lại nhà đất cho nguyên đơn.

Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Nếu yêu cầu này được chấp nhận thì nguyên đơn cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-7-2020 và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-9-2022. Nguyên đơn đã nộp 12.462.000đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên đề nghị giải quyết chi phí này theo quy định.

**Bị đơn có yêu cầu phản tố bà Vương Thị T trình bày:** Nhà đất thuộc thửa đất số 188 là tài sản riêng của bị đơn. Bà Đinh Thị T có rủ bị đơn góp tiền kinh doanh đất đai. Do thiếu tiền mua đất nên tháng 7 năm 2020, bà Đinh Thị T đã bảo bị đơn mang GCNQSDĐ thửa đất số 188 đi đặt tại Ngân hàng để vay thêm 600.000.000đồng, bị đơn đưa GCNQSDĐ thửa đất số 188 cho bà Đinh Thị T để đi vay tiền, còn bà Đinh Thị T mang đi vay tiền hay cầm cố ở đâu thì bị đơn không biết. Khoảng tháng 8-2020, bà Đinh Thị T chở bị đơn lên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L để ký vào một số văn bản nói là để vay tiền Ngân hàng được thuận lợi chứ không có việc bị đơn chuyển nhượng thửa đất cho bà Đinh Thị T. Bị đơn không được nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà Đinh Thị T về việc chuyển nhượng thửa đất số 188 mặc dù bị đơn có ký vào Giấy nhận tiền. Từ năm 2020 đến đầu năm 2023 khi xảy ra việc nguyên đơn đến đòi lấy nhà đất thì bị đơn vẫn trực tiếp sinh sống tại nhà đất này. Trong quá trình sinh sống không hề có Ngân hàng nào đến xem xét, thẩm định nhà đất. Bị đơn có ký vào Biên bản cam kết năm 2023 nhưng khi đó bị đơn hoang mang, chỉ ký mà không đọc nội dung. Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-7-2020, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-9-2022 đối với thửa đất số 188 vô hiệu. Bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu. Về chi phí tố tụng, bị đơn đề nghị giải quyết theo luật định. Do là người cao tuổi nên bị đơn có đơn xin miễn án phí sơ thẩm.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị T trình bày:** Bà có mua nhà đất của bị đơn thuộc thửa đất số 188 với giá 2.850.000.000đồng, hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L. Bà Đinh Thị T đã thanh toán toàn bộ bằng tiền mặt 03 lần cho bà Vương Thị T, cụ thể: Lần 1 trả 850.000.000đồng tại nhà bà Đinh Thị T có bà Nông Kim D biết. Lần 2, lần 3 mỗi lần trả 1.000.000.000đồng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L. Sau khi thanh toán đủ 2.850.000.000đồng thì bị đơn mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mới giao lại GGCNQSDĐ thửa đất số 188 cho bà Đinh Thị T. Do thời điểm bị đơn bán nhà do đang có dịch bệnh Covid nên bị đơn xin ở nhờ và cam kết chậm nhất là tháng 6-2022 sẽ trả nhà. Đến hạn bị đơn lại xin ở tiếp đến 31-01-2023 và khi đó hai bên mới làm Bản cam kết về vấn đề này. Sau khi nhận được tiền bán nhà đất tại thửa đất số 188 thì khoảng tháng 8-2020, bị đơn đã nhờ bà Đinh Thị T ra Ngân

hàng BIDV gửi Sổ tiết kiệm 1 tỷ đồng và bị đơn còn mua một mảnh đất khác. Tuy nhiên, bà Đinh Thị T không rõ địa chỉ mảnh đất bị đơn mua ở đâu.

Tháng 9-2022, bà Đinh Thị T đã chuyển nhượng nhà đất đó cho nguyên đơn với giá khoảng trên 3 tỷ đồng. Sau khi nhận đủ tiền thì bà Đinh Thị T đã bàn giao GCNQSDĐ cho nguyên đơn. Việc chuyển nhượng này bị đơn cũng biết nhưng không phản đối, mà nói là giá chuyển nhượng rẻ quá. Ngày 18-01-2023, bị đơn có gặp nguyên đơn và có làm bản cam kết cả ba thể hiện bị đơn sẽ bàn giao lại nhà đất cho nguyên đơn vào ngày 21-02-2023. Việc bị đơn cho rằng năm 2020 có đưa cho bà Đinh Thị T 500 triệu đồng là không đúng, cũng không có việc bà Đinh Thị T cầm GCNQSDĐ của thửa đất số 188 để đi vay 600 triệu đồng làm ăn chung cùng với bị đơn. Khoảng tháng 2-2023, bị đơn đã làm đơn tố cáo ra cơ quan Công an. Sau đó, cơ quan Công an đã giải quyết và xác định không có căn cứ bà Đinh Thị T lừa đảo bị đơn.

Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 188 giữa bà Đinh Thị T với nguyên đơn đã thực hiện xong, việc bị đơn ở nhờ tại nhà đất này là xin trực tiếp và được nguyên đơn đồng ý. Nên bà Đinh Thị T không có trách nhiệm bàn giao nhà đất cho nguyên đơn và không liên quan đến việc nguyên đơn đòi bị đơn phải trả lại tiền phí sử dụng tài sản. Bà Đinh Thị T không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Nếu yêu cầu phản tố được chấp nhận thì bà Đinh Thị T cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của các Hợp đồng vô hiệu. Do đang phải điều trị dạ dày, con còn nhỏ nên bà Đinh Thị T xin được vắng mặt tại tất cả các giai đoạn tố tụng.

**Người đại diện hợp pháp của Phòng công chứng số 1 và công chứng viên bà Lương Thị Thanh H trình bày:** Trước khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-9-2022, công chứng viên bà Lương Thị Thanh H xác định các bên tham gia giao dịch đã cung cấp đầy đủ giấy tờ, tài liệu có liên quan, công chứng viên thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên người đại diện của Phòng công chứng và công chứng viên xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

**Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy L trình bày:** Ngày 14-7-2020 trước mặt công chứng viên, bị đơn và bà Đinh Thị T đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã ký, ghi rõ họ tên vào Hợp đồng chuyển nhượng. Công chứng viên đã nhìn thấy bị đơn và bà Đinh Thị T ngồi ở ngay cửa Văn phòng bày nhiều cọc tiền trên bàn, thấy hai người họ ngồi viết gì đó, công chứng viên nghĩ là giấy giao nhận tiền. Sau đó, công chứng viên thấy bị đơn cầm tiền cho vào 1 cái nải màu đen rồi 2 người ra bàn ký Hợp đồng chuyển nhượng. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

**Người đại diện của Phòng Quản lý đô thị thành phố L, tỉnh Lạng Sơn trình bày:** Đối với phần đất vỉa hè đường B có diện tích 12,6m<sup>2</sup> và phần đất vỉa hè đường T có diện tích 0,9m<sup>2</sup> đều thuộc thửa đất số 131 đã được bị đơn xây dựng quây mái tôn, các đương sự không yêu cầu giải quyết phần đất này và

Phòng cũng không yêu cầu giải quyết phần đất đó trong vụ án này. Đây là hành vi vi phạm hành chính của người dân thì Phòng sẽ tham mưu cho UBND thành phố xem xét xử lý sau. Do đó, người đại diện xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

**Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn trình bày:** Đối với phần diện tích đất thuộc thửa đất số 118 thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân phường. Các đương sự không yêu cầu giải quyết phần đất này và Ủy ban nhân dân phường cũng không yêu cầu giải quyết phần đất đó trong vụ án. Do đó, người đại diện xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

**Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Chi nhánh Lạng Sơn trình bày:** Ngày 23-9-2022, nguyên đơn ký Hợp đồng vay hạn mức số 74 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 74 với Ngân hàng, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và nhà tại thửa đất số 188. Trong quá trình vay vốn, nguyên đơn thanh toán gốc lãi cho Ngân hàng đầy đủ, đúng hạn nên Ngân hàng không yêu cầu giải quyết Hợp đồng vay hạn mức số 74 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Ngân hàng không có ý kiến gì với yêu cầu phản tố của bị đơn mà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Người đại diện của Ngân hàng xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 04-6-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể buộc bị đơn có nghĩa vụ bàn giao thửa đất số 188, diện tích 89,5m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn theo Bản cam kết ngày 18-01-2023.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-7-2020 vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-9-2022 vô hiệu.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả phí sử dụng tài sản vì nguyên đơn rút yêu cầu. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

5. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Đinh Thị T bàn giao nhà đất cho nguyên đơn vì nguyên đơn rút yêu cầu. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

**Trong thời hạn luật định, bị đơn có yêu cầu phản tố bà Vương Thị T** kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 04-6-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; đề nghị Tòa án cấp

phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-7-2020; Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-9-2022 vô hiệu.

### **Tại cấp phúc thẩm**

Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành lấy lời khai của bị đơn, nguyên đơn và một số người làm chứng; yêu cầu các đương sự, yêu cầu các cơ quan, tổ chức cung cấp nhiều tài liệu chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Công an thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cung cấp thông tin, tài liệu chứng cứ thể hiện tại Văn bản số 2453/CATP-KTMT ngày 21-11-2024 về việc giải quyết đơn tố cáo của bà Vương Thị T và tài liệu kèm theo.

Ngân hàng BIDV có Văn bản số 1557/BIDV.LS-QLRR ngày 25-11-2024 về việc cung cấp thông tin vay vốn và thế chấp tài sản của bà Đinh Thị T đối với thửa đất số 188 và tài liệu kèm theo.

Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố có Văn bản số 958/CNVPĐKĐĐ ngày 13-12-2024 về việc cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất số 470, tờ bản đồ địa chính số 66 xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và tài liệu kèm theo.

Công ty B Lạng Sơn (viết tắt là Công ty B) có Văn bản số 210/DVKH/BVNT/LS ngày 30-12-2024 về việc phúc đáp Tòa án tỉnh Lạng Sơn về việc cung cấp tài liệu chứng cứ đối với khách hàng Vương Thị T và tài liệu kèm theo.

Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam, Chi nhánh Lạng Sơn có Văn bản số 982/2024/TCB-LSN ngày 25-12-2024 về việc trả lời Quyết định số 55 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc cung cấp tài liệu chứng cứ đối với khách hàng Đinh Thị Lệ H và tài liệu kèm theo.

Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam, Chi nhánh Lạng Sơn có Văn bản số 229/CV-CNLS-TH ngày 26-12-2024 về việc phúc đáp công văn số 54 ngày 20-12-2024 đối với khách hàng Đinh Thị T và tài liệu kèm theo.

Công an xã T, huyện T, tỉnh Lạng Sơn có Văn bản số 09/CAX ngày 03-01-2025 về việc cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến ông Nông Văn A, bà Vương Thị T, bà Nông Kim D, bà Đinh Thị T và tài liệu kèm theo.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm**

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu phản tố giữ nguyên yêu cầu phản tố; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ngoài ra, do cấp phúc thẩm đã làm rõ các vấn đề trong vụ án thể hiện có dấu hiệu hình sự nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vấn đề này theo luật định.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không nhất trí với kháng cáo của bị đơn.



Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ, có người tham gia tố tụng vắng mặt nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt; người tham gia tố tụng có mặt đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

2. Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ lời khai của các đương sự, của người làm chứng; căn cứ vào tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án tại cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm, có đủ căn cứ xác định: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-7-2020, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-9-2022 và Hợp đồng thế chấp ngày 23-9-2022 vô hiệu. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có các vi phạm thủ tục tố tụng về yêu cầu phản tố, về thông báo thụ lý phản tố; không thực hiện việc giải thích về việc đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng theo Hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao ngày 07-4-2017 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự. Hồ sơ có dấu hiệu của việc trục lợi tiền bảo hiểm nhân thọ và có dấu hiệu của việc cấu kết thực hiện lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Do đó, cấp phúc thẩm không khắc phục được mà cần hủy Bản án sơ thẩm mới đảm bảo khách quan, toàn diện, triệt để, đảm bảo hai cấp xét xử.

Đề nghị Hội đồng xét áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 04-6-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do hủy Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Đối với ý kiến của các đương sự, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm sẽ được xem xét lại khi giải quyết vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa mở lần thứ 1 và đã được triệu tập hợp lệ, có đương sự tuy vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền có mặt hoặc có đề nghị xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn có yêu cầu phản tố, thấy rằng:

**[3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-7-2020, thấy rằng:**

[4] Thứ nhất: Trước khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn bà Vương Thị T không có mối quan hệ họ hàng, chỉ quan hệ quen biết thông qua việc mua bảo hiểm do bà Đinh Thị T là nhân viên Công ty B vào năm 2019. Tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện bị đơn có trình độ văn hóa lớp 3, biết đọc, biết viết, hiện sống một mình, không có chồng con, nghề nghiệp làm ruộng, hàng ngày đi là bán rau rong. Còn bà Đinh Thị T là Trưởng ban của Công ty B.

[5] Thứ 2: Về giá trị tài sản chuyển nhượng: Nhà đất đang có tranh chấp có vị trí thuận lợi kinh doanh nằm ngay cạnh mặt đường lớn (trục đường chính đường B), có 02 mặt tiền, có giá trị rất cao. Bà Đinh Thị T cho rằng giá chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên khi đó là 2.850.000.000đồng. Thấy rằng: Ngày 17-7-2020, cơ quan có thẩm quyền đã điều chỉnh biến động sang tên bà Đinh Thị T trên GCNQSDĐ. Ngày 29-7-2020, bà Đinh Thị T đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng BIDV. Chỉ sau 15 ngày thì giá trị thửa đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 29-7-2020 đã là 4.475.000.000đồng (chưa bao gồm tài sản trên đất là ngôi nhà 3 tầng của bị đơn). Như vậy là riêng giá trị đất đã cao gấp đôi so với giá trị chuyển nhượng thửa đất mà bà Đinh Thị T trình bày. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên đất có ngôi nhà 03 tầng, 01 bếp do nguyên đơn xây dựng trước năm 2020. Khi giao dịch chuyển nhượng, các bên không đề cập đến các tài sản trên đất mà chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ để xác định giá là không phù hợp. Do đó, giá chuyển nhượng bà Đinh Thị T trình bày là không ngang giá so với giá thị trường và không phù hợp với thực tế khách quan.

[6] Thứ 3: Về việc thanh toán tiền chuyển nhượng: Bị đơn trình bày là không nhận được tiền từ bà Đinh Thị T do không có việc chuyển nhượng nhà đất trên thực tế. Bà Đinh Thị T thì cho rằng đã thanh toán 03 lần tiền cho bị đơn với tổng số tiền là 2.850.000.000đồng. Tuy nhiên, lời trình bày của chính bà Đinh Thị T mâu thuẫn, bất nhất về thời gian, địa điểm giao tiền, về số tiền, về số lần trả tiền, cụ thể như sau:

[7] Lần 1 có lúc bà Đinh Thị T cho rằng đã giao tiền mặt 850.000.000đồng tại nhà riêng của bà Đinh Thị T vào ngày 08-7-2020 nhưng không làm giấy tờ với lý do bị đơn đề nghị khi làm thủ tục tại Văn phòng công chứng sẽ viết một thể (bút lục 286). Tuy nhiên, nhiều văn bản nhất là văn bản bà Đinh Thị T gửi cấp phúc thẩm lại khẳng định bà Đinh Thị T đã giao tiền tiền mặt 850.000.000đồng cho bị đơn vào ngày 13-7-2020.

[8] Lần 2 có lúc bà Đinh Thị T cho rằng đã giao tiền mặt 1.000.000.000đồng vào ngày 10-7-2020 cho bị đơn tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L (bút lục 286). Tuy nhiên, nhiều văn bản nhất là văn bản bà Đinh Thị T gửi cấp phúc thẩm lại khẳng định bà Đinh Thị T đã giao tiền tiền mặt 1.000.000.000đồng vào ngày 14-7-2020.

[9] Lần 3 có lúc bà Đinh Thị T cho rằng đã giao tiền mặt 1.000.000.000đồng vào ngày 14-7-2020 cho bị đơn tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L và có bà Nguyễn Thị Thùy L làm chứng (bút lục 286). Tuy nhiên, nhiều văn bản nhất là văn bản bà Đinh Thị T gửi cấp phúc thẩm lại xác định bà Đinh Thị T đã giao tiền mặt 1.000.000.000đồng vào ngày 17-7-2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L và có bà Nguyễn Thị Thùy L làm chứng.

[10] Bà Nguyễn Thị Thùy L lại khẳng định: Bà Đinh Thị T và bị đơn chỉ lên Văn phòng công chứng duy nhất ngày 14-7-2020, bà Nguyễn Thị Thùy L có chứng kiến hai bên để nhiều cọc tiền trên bàn nhưng không nắm được cụ thể

việc giao nhận tiền như thế nào (bút lục 251, 864). Thấy rằng, ngày 17-7-2020 trên GCNQSDĐ của thửa đất số 188 đã được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động sang tên bà Đinh Thị T nên việc bà Đinh Thị T cho rằng vào ngày 17-7-2020 bà Đinh Thị T mới lên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L để đưa cho bị đơn số tiền 1.000.000.000đồng là mâu thuẫn, không phù hợp với thực tế khách quan. Ngoài ra, tại Biên bản lấy lời khai ngày 03-01-2024 (bút lục 97-99), bà Đinh Thị T lại xác định sau khi giao đủ số tiền 2.850.000.000đồng thì bị đơn mới làm Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T. Điều này là mâu thuẫn với thời điểm các bên ký kết hợp đồng là ngày 14-7-2020.

[11] Thứ 4: Về Giấy nhận tiền (Bút lục 229): Trong hồ sơ vụ án văn bản này là bản phô tô không ghi ngày tháng năm lập giấy, thể hiện sửa nhiều nội dung mà đọc không thể cắt nghĩa. Văn bản này có nội dung: Ngày 14-7-2020 bị đơn nhận với bà Đinh Thị T số tiền 10.800.000đồng, 1.000.000.000đồng chẵn tiền mặt, tổng số tiền nhận 02 lần là 2.000.000.000đồng ... còn 400 mét đầu cầu, tôỉ nợ cháu T. Như vậy, Giấy nhận tiền không nêu rõ số tiền của giao dịch gì giữa các bên; số tiền giao dịch trên giấy liên quan gì đến nội dung "còn 400m đầu cầu tôỉ nợ cháu T". Giấy nhận tiền cũng không thể hiện số tiền 850.000.000đồng bà Đinh Thị T đã trả cho bị đơn trước đó. Điều này là mâu thuẫn với chính những gì bà Đinh Thị T đã trình bày về việc thanh toán tiền chuyển nhượng như đã phân tích ở trên và không phù hợp với giao dịch thực tế và không phù hợp với thực tế khách quan. Giấy nhận tiền này cũng không chứng minh được bà Đinh Thị T đã trả đủ cho bị đơn số tiền 2.850.000.000đồng như bà Đinh Thị T trình bày.

[12] Bị đơn chỉ thừa nhận chữ ký và họ tên bị đơn tại cuối Giấy nhận tiền là do bị đơn ký nhưng bị đơn không nắm rõ nội dung vì khi ký chỉ để thuận lợi cho bà Đinh Thị T mượn GCNQSDĐ thửa đất số 188 thế chấp vay vốn của Ngân hàng cùng nhau góp tiền mua đất, sau đó bán đi được tiền lãi sẽ chia nhau. Bị đơn đề nghị giám định nội dung chữ viết tại văn bản này nhưng Tòa án không thể thực hiện được bởi bản gốc văn bản này bị đơn không lưu giữ. Theo lời trình bày của nguyên đơn và Văn bản số 2453/CATP-KTMT ngày 21-11-2024 của Công an thành phố L, tỉnh Lạng Sơn thì bản gốc văn bản này do bà Đinh Thị T lưu giữ. Tòa án cấp phúc thẩm đã nhiều lần Thông báo yêu cầu bà Đinh Thị T cung cấp bản gốc để thực hiện giám định nhưng bà Đinh Thị T đã phản hồi bằng văn bản là không thực hiện yêu cầu này.

[13] Thứ 5: Về việc giao tài sản chuyển nhượng: Bà Đinh Thị T cho rằng do dịch Covid nên sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-7-2020 đã cho bị đơn ở nhờ đến tháng 6-2022, sau đó cho ở nhờ tiếp đến ngày 31-01-2023 mà không lấy tiền thuê nhà và nội dung này đã được bị đơn nhất trí tại Bản cam kết (không ghi ngày tháng lập giấy). Bị đơn thừa nhận có ký họ tên tại Bản cam kết đó nhưng cho rằng do bà Đinh Thị T hứa hẹn cùng nhau hợp tác làm ăn buôn bán đất đai nên bị đơn không chỉ đưa giấy tờ của thửa đất số 188 mà còn đưa 500 triệu đồng (rút từ Ngân hàng ra) cho bà Đinh Thị T và có ký vào nhiều giấy tờ theo yêu cầu của bà Đinh Thị T. Từ ngày 14-7-2020 đến nay, bị đơn vẫn trực

tiếp sinh sống tại ngôi nhà 3 tầng trên thửa đất số 188; đầu năm 2023 khi nguyên đơn đến đòi nhà đất thì bị đơn mới biết việc bà Đinh Thị T đã chuyển nhượng nhà đất cho nguyên đơn. Do lúc đó bị đơn vẫn tin tưởng bà Đinh Thị T cũng tham gia và chưa có tranh chấp nên bị đơn cũng đã ký vào Bản cam kết ngày 18-01-2023 do nguyên đơn lập sẵn mà không xem nội dung. Tuy nhiên, ngay sau đó bị đơn đã tố cáo sự việc trên với cơ quan Công an, thấy rằng:

[14] Bản cam kết về việc bà Đinh Thị T cho bà Vương Thị T ở nhờ đến ngày 31-01-2023 không có ngày tháng năm. Theo Đơn trình bày sự việc của bị đơn (bút lục số 654-658) có xác nhận của hàng xóm xung quanh, của Hội trưởng hội hiếu, của khối trưởng khối 9 (qua các năm) và của Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn thể hiện bị đơn vẫn đã và đang trực tiếp sinh sống tại nhà đất này từ trước đến nay, vẫn tham gia đầy đủ các hoạt động tại nơi cư trú mà chưa từng di chuyển đi nơi nào khác và cũng không còn chỗ ở nào khác.

[15] Mặt khác, sau khi điều chỉnh biến động trên GCNQSDĐ được 12 ngày thì vào ngày 29-7-2020 bà Đinh Thị T đã thế chấp thửa đất số 188 tại Ngân hàng BIDV. Trong Hợp đồng thế chấp (bút lục 614-622) tại điểm i khoản 2 Điều 2, khoản 1, 4 Điều 12 thể hiện thửa đất số 188 của Bên thế chấp không được thực hiện trong giao dịch dân sự nào khác; không được cho tặng, cho mượn, cho thuê .... Điều này là mâu thuẫn với ý kiến của bà Đinh Thị T là nhà đất này đang cho bị đơn ở nhờ. Do đó, có đủ căn cứ pháp lý xác định từ ngày 14-7-2020 đến trước ngày 09-9-2022 bị đơn chưa từng giao nhà cho bà Đinh Thị T quản lý sử dụng theo như Bản cam kết và Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên.

[16] Thứ 6: Về việc nộp giấy tờ để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai: Tài liệu có từ cấp sơ thẩm thể hiện bị đơn chỉ ký vào Hợp đồng chuyển nhượng còn người làm thủ tục nộp thuế và các thủ tục pháp lý khác là bà Long Lộc Kim T. Tại cấp phúc thẩm đã lấy lời khai của người làm chứng bà Long Lộc Kim T (là người từng giúp việc tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L) thể hiện: Bà Long Lộc Kim T là người trực tiếp đi nộp thuế, nộp giấy tờ ... sau đó trực tiếp nhận GCNQSDĐ đã đăng ký biến động sang tên bà Đinh Thị T để đưa lại cho Trưởng Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L. Như vậy, là phù hợp với việc bị đơn trình bày là bị đơn chỉ được ký các giấy tờ còn thủ tục như thế nào bị đơn không được biết.

[17] Thứ 7: Bà Đinh Thị T cho rằng: Sau khi có tiền chuyển nhượng nhà đất tranh chấp thì bà Đinh Thị T là người đã đưa bị đơn gửi tiền vào Ngân hàng BIDV số tiền 1.000.000.000đồng vào ngày 11-8-2020 (sau thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng 26 ngày). Xét lời trình bày của bà Đinh Thị T và qua các tài liệu do Ngân hàng BIDV cung cấp thể hiện: Ngày 11-8-2020, bà Đinh Thị T đã đưa bị đơn đến Ngân hàng BIDV (Phòng giao dịch N, huyện L, tỉnh Lạng Sơn), cách nơi bị đơn đang ở (là trung tâm thành phố L, tỉnh Lạng Sơn) trên 20km để mở tài khoản thẻ của số tiền 01 tỷ đồng mang tên bị đơn vào hồi 11 giờ 09 phút. Sau khi có Thẻ ngân hàng (bút lục 281) vào hồi 11 giờ 48 phút cùng ngày, ngay lập tức số tiền 01 tỷ đồng từ tài khoản thẻ được hoàn tất các thủ tục

sang Thẻ tiết kiệm có kỳ hạn 03 tháng (bút lục 981). Mặc dù chưa đến hạn nhưng ngày 14-9-2020, thẻ hiện bị đơn đã rút toàn bộ số tiền này. Cũng cùng ngày bị đơn thực hiện đóng 100.000.000đồng theo Hợp đồng bảo hiểm số 10000003533582 với tư vấn viên bà Nông Kim D.

[18] Thứ 8: Bà Đinh Thị T tại Biên bản ghi lời khai ngày 15-02-2023 (bút lục 266-267) thể hiện: Bản thân bà Đinh Thị T chưa từng nhận tiền của bị đơn để cùng nhau mua đất hoặc làm ăn gì khác; chưa từng thỏa thuận cùng kinh doanh mua bán đất với bị đơn. Sau khi có tiền chuyển nhượng nhà đất tranh chấp thì bị đơn đã mua 1, 2 mảnh đất ở khu vực đường P, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Vào ngày 15-01-2021, bị đơn có đến nhà và nhờ bà Đinh Thị T đi cùng để đếm tiền bán đất giúp (bán mảnh đất ở khu vực P, không biết cụ thể là miếng đất nào) nhưng bà Đinh Thị T không đi và bảo bị đơn nói với khách mua đất cứ chuyển tiền vào tài khoản Ngân hàng của bà Đinh Thị T rồi bà Đinh Thị T sẽ rút ra đưa cho bị đơn. Sau đó, bà Đinh Thị T cho bị đơn số tài khoản 201869498245 của mình. Ngày 16-01-2022, chủ tài khoản 19036431091017 là bà Đinh Thị Lệ H đã chuyển đến 240.000.000đồng; ngày 22-01-2021 chuyển tiếp số tiền 120.000.000đồng và đưa 20.000.000đồng. Sau đó, bà Đinh Thị T đã rút ra và đưa đủ cho bị đơn 380.000.000đồng. Đối với vấn đề này cấp phúc thẩm đã tiến hành lấy lời khai của những người làm chứng, thể hiện:

[19] Thửa đất số 469, diện tích 50,0m<sup>2</sup> đất ở, tờ bản đồ địa chính số 66 xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 469) trước đây thuộc một phần thửa đất số 273 có diện tích 6.155m<sup>2</sup> đất NHK đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị H. Sau đó, bà Nguyễn Thị H thực hiện thủ tục tách thành trên 40 thửa đất và đường ngõ đi chung. Ngày 30-10-2017, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc A nhiều thửa đất trong đó có thửa đất số 394, diện tích 100m<sup>2</sup>. Bà Nguyễn Thị Ngọc A lại thực hiện tách thửa đất số 394 thành thửa đất số 469 và 470 (mỗi thửa đất có diện tích 50m<sup>2</sup>) và chuyển mục đích sử dụng thành đất ở. Bà Nguyễn Thị Ngọc A đã ủy quyền cho bà Nông Thị H chuyển nhượng các thửa đất số 469, 470 cho ông Nông Văn H, bà Hoàng Thị H. Ngày 14-8-2020 ông Nông Văn H, bà Hoàng Thị H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất này. Ngày 19-8-2020, ông Nông Văn H, bà Hoàng Thị H làm Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 469 cho bị đơn và ngày 18-9-2020 được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên bị đơn đối với thửa đất số 469. Người thực hiện toàn bộ các thủ tục nộp thuế, nộp hồ sơ và nhận GCNQSDĐ sau khi đã đăng ký biến động vẫn là bà Long Lộc Kim T (bút lục 804-806). Ngày 05-3-2021, bị đơn làm Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 469 cho ông Nguyễn Đức Đ. Người thực hiện toàn bộ các thủ tục nộp thuế, nộp hồ sơ chuyển nhượng là bà Đinh Thị Lệ H. Qua lời khai, ý kiến của ông Nông Văn H, bà Long Lộc Kim T, ông Hoàng Thị H, bà Đinh Thị Lệ H thể hiện các nội dung sau:

[20] Ông Nông Văn H là người làm môi giới kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố cho bà Nông Thị H và bà Phạm Thị Vân A (chính là nguyên đơn trong vụ án). Các thửa đất số 469, 470 là do bà Nông Thị H và bà Phạm Thị

Vân A trả công cho người làm môi giới để có thêm thu nhập từ việc chuyển nhượng. Ông Nông Văn H quen biết với bà Đinh Thị T vì cùng quê huyện T, tỉnh Lạng Sơn và cũng có kinh doanh, môi giới bất động sản trên địa bàn thành phố. Bản thân ông Nông Văn H không quen biết chủ đất bà Nguyễn Thị Ngọc A và cũng không quen biết gì với bị đơn trước khi ký kết giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 469. Sau khi ông Nông Văn H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng và hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 469 thì mọi giao dịch tiếp theo do Phòng Công chứng số 1 và Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy L thực hiện (bút lục 662-664).

[21] Ông Nguyễn Đức Đ (bút lục 673) trình bày: Bản thân ông không quen biết gì với bị đơn, mọi thỏa thuận, trao đổi, nhận chuyển nhượng thửa đất số 469 là do ông thực hiện với bà Đinh Thị Lệ H. Khi ra Phòng Công chứng số 1 làm thủ tục chuyển nhượng thì ông mới biết thửa đất số 469 trên giấy tờ mang tên bị đơn và khi đó bà Đinh Thị Lệ H mới nói cho ông biết sự việc này. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông không liên lạc gì với bị đơn. Giá trị thửa đất là 380.000.000đồng, ông đã thanh toán qua chuyển khoản và trả tiền mặt đầy đủ cho bà Đinh Thị Lệ H. Mọi thủ tục pháp lý sang tên thửa đất do bà Đinh Thị Lệ H thực hiện theo như thỏa thuận giữa ông với bà Đinh Thị Lệ H.

[22] Bà Đinh Thị Lệ H (bút lục 825-828) trình bày: Tuy công việc chính của bà là giáo viên nhưng đã nhiều năm nay bà có làm thêm công việc môi giới, kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố và cũng quen biết từ lâu với bà Đinh Thị T cùng môi giới, kinh doanh đất đai trên địa bàn thành phố. Toàn bộ việc trao đổi, thỏa thuận giá chuyển nhượng về thửa đất số 469 bà Đinh Thị Lệ H thực hiện với bà Đinh Thị T bởi cũng đã giao dịch nhiều mảnh đất liền kề thửa đất số 469. Do vậy, trước khi nhận chuyển nhượng thửa đất 469 bà không xem GCNQSDĐ, không cần gặp chủ đất mà tự đi xem mảnh đất và gọi điện thoại có hình ảnh để xác định thông tin, vị trí mảnh đất với bà Đinh Thị T. Bà Đinh Thị Lệ H cho rằng tiền chuyển nhượng thửa đất số 469 gồm tiền đặt cọc khoảng 30.000.000đồng và chuyển khoản 02 lần vào tài khoản của bà Đinh Thị T theo ý kiến của bị đơn nhưng không nhớ tổng số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất. Khi bà Đinh Thị Lệ H tiến hành các thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 469 cho ông Nguyễn Đức Đ thì bà Đinh Thị Lệ H cũng không có điện thoại, không có thông tin gì để liên lạc với bị đơn mà do bà Đinh Thị T thông báo và làm việc với bị đơn. Do đã thỏa thuận trước với Nguyễn Đức Đ nên sau khi bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà Đinh Thị Lệ H đã thực hiện việc đi nộp thuế, hoàn tất các thủ tục pháp lý để thửa đất số 469 mang tên Nguyễn Đức Đ. Khi thửa đất 469 được cấp GCNQSDĐ thì Nguyễn Đức Đ tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nhận giấy tờ này. Lợi nhuận từ việc nhận, chuyển nhượng thửa đất 469 bà Đinh Thị Lệ H được hưởng là 15.000.000đồng.

[23] Bà Long Lộc Kim T (bút lục 804-806) trình bày: Bà là người trực tiếp đi nộp thuế, nộp giấy tờ ... sau đó trực tiếp nhận GCNQSDĐ đã đăng ký biến động sang tên bị đơn đối với thửa đất số 469 để đưa lại cho Trưởng Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L.

[24] Thấy rằng, ông Nông Văn H, bà Đinh Thị Lệ H, bà Đinh Thị T, bà Nông Thị H, bà Phạm Thị Vân A đều là người môi giới, kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố và đều biết nhau; họ đều có các giao dịch trước đó về các thửa đất xung quanh thửa đất số 469 tại xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Bản thân chính bà Đinh Thị T là người đưa bị đơn đi mở tài khoản Ngân hàng vào ngày 11-8-2020 để gửi số tiền 1.000.000.000đồng, nhưng bà Đinh Thị T trình bày lại phải cho bị đơn tài khoản của mình để bị đơn nhờ chuyển tiền chuyển nhượng thửa đất số 469 là mâu thuẫn, không phù hợp với thực tế. Số tiền chuyển nhượng thửa đất 469 như bà Đinh Thị T khai chỉ có tổng cộng 380.000.000đồng mà bị đơn đã phải nhờ bà Đinh Thị T (là người không có họ hàng thân thích, không phải con cháu trong nhà) đi đếm tiền bán đất hộ. Trong khi trước đó chính bà Đinh Thị T lại cho rằng đã 03 lần trả tiền bằng tiền mặt trực tiếp cho bị đơn với tổng số tiền 2.850.000.000đồng mà không có ai đi cùng bị đơn đếm tiền hoặc nhận tiền giúp để bị đơn đem về nhà là mâu thuẫn, không phù hợp với thực tế. Mặt khác, cả 03 lần đưa tiền mặt đó theo bà Đinh Thị T khai là 01 lần tự bị đơn đi một mình đến nhà bà Đinh Thị T nhận tiền (cách nhau trên 2km); và 02 lần bị đơn nhận tiền tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L cách nhà bị đơn ở trên 15km. Số tiền trả tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L mà công chứng viên cho rằng đã được chứng kiến thấy bị đơn đưa vào tay nải đen đem về là không phù hợp với thực tế, bởi với số tiền hàng tỷ đồng có thể đều có mệnh giá 500.000đồng/tờ hoặc có thể có nhiều nhiều mệnh giá khác nhau, nguồn tiền mặt đó của bà Đinh Thị T rút từ Ngân hàng hay vay từ đâu mà có mà chưa được làm rõ.

[25] Qua sao kê Ngân hàng (bút lục 1067) thể hiện việc chuyển khoản giữa bà Đinh Thị Lệ H và bà Đinh Thị T đối với thửa đất số 469 như sau: Ngày 16-01-2021, bà Đinh Thị Lệ H chuyển số tiền 240.000.000đồng với nội dung "Chi hang dat coc mua dat"; ngày 22-01-2021, bà Đinh Thị Lệ H chuyển 120.000.000đồng có nội dung "Tra tien mua dat phai tran". Điều này thể hiện việc bà Đinh Thị Lệ H cho rằng đặt cọc bằng tiền mặt trước đó cho bị đơn với số tiền 30.000.000đồng để mua thửa đất số 469 là không phù hợp, mâu thuẫn với nội dung chuyển tiền đã xác lập giữa các bên. Như vậy, những gì bà Đinh Thị T thể hiện tại Biên bản ghi lời khai ngày 15-02-2023 (bút lục 266-267) là mâu thuẫn với chính chứng cứ điện tử đã thu thập được và lời khai của những người làm chứng như trình bày ở trên. Bà Đinh Thị T phải có mối quan hệ trước đó với bà Đinh Thị Lệ H thì mới có thể trực tiếp nhận số tiền 20.000.000đồng từ việc chuyển nhượng thửa đất số 469 với bà Đinh Thị Lệ H. Từ những phân tích trên thấy rằng mọi việc thỏa thuận, trao đổi chuyển nhượng, nhận tiền bán thửa đất số 469 liên quan đến bị đơn thể hiện bị đơn chỉ được ký các giấy tờ còn thủ tục giấy tờ, nhận và chuyển tiền nhận chuyển nhượng như thế nào bị đơn không được biết mà do bà Đinh Thị T thực hiện.

[26] Thứ 9: Tại cấp phúc thẩm Công ty B đã cung cấp đầy đủ 03 Hợp đồng của khách hàng bà Vương Thị T, thể hiện: Hợp đồng bảo hiểm số 1000000407907, hiệu lực ngày 17-12-2019, hết hiệu lực ngày 16-5-2021 (viết

tất là Hợp đồng số 1), Hợp đồng bảo hiểm số 10000002434019 hiệu lực ngày 28-7-2020, hết hiệu lực ngày 30-9-2021 (viết tắt là Hợp đồng số 2), Hợp đồng bảo hiểm số 10000003533582 hiệu lực ngày 14-9-2020, hết hiệu lực ngày 30-9-2021 (viết tắt là Hợp đồng số 3). Đồng thời, qua lời khai của bà Nông Kim D (bút lục 1077-1079) và Văn bản số 09/CAX ngày 03-01-2025 của Công an xã T, huyện T, tỉnh Lạng Sơn; thấy rằng:

[27] Hợp đồng số 1, bị đơn đã đóng 05 lần với tổng số tiền 173.500.000đồng. Hợp đồng số 2, bị đơn đã đóng 01 lần vào ngày 28-7-2020 với số tiền 200.000.000đồng. Hợp đồng số 3, bị đơn đã đóng 01 lần vào ngày 14-9-2020 với số tiền 100.000.000đồng. Toàn bộ số tiền 473.500.000đồng thể hiện trên Giấy nộp phí bảo hiểm ước tính người nhận tiền là bà Nông Kim D.

[28] Tại thời điểm ký kết, xét duyệt Hợp đồng số 2, Hợp đồng số 3 bà Đinh Thị T là Trưởng ban xét duyệt hồ sơ bảo hiểm của bị đơn nhưng trong hồ sơ bảo hiểm thể hiện thửa đất số 188 GCNQSDĐ vẫn mang tên bị đơn, không hề thể hiện GCNQSDĐ được chỉnh lý biến động ngày 17-7-2020 sang tên bà Đinh Thị T. Tại thời điểm ký kết, xét duyệt Hợp đồng số 3 GCNQSDĐ của thửa đất số 188 đang được bà Đinh Thị T thế chấp từ ngày 29-7-2020 tại Ngân hàng BIDV. Khi xét duyệt hồ sơ bảo hiểm của bị đơn, bà Đinh Thị T phải biết và buộc phải biết vấn đề này. Nhưng hồ sơ bảo hiểm không hề thể hiện sự phản đối của bà Đinh Thị T, điều đó là mâu thuẫn, không phù hợp với thực tế khách quan.

[29] Tại thời điểm ký kết, xét duyệt Hợp đồng số 02 thì thửa đất số 469 vẫn chưa thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn, mà vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Nông Văn H. Tại thời điểm ký kết, xét duyệt Hợp đồng số 03 thì số tiền 1 tỷ đồng tại Thẻ tiết kiệm có kỳ hạn gửi ngày 11-8-2020 thực tế đã rút toàn bộ vào cùng ngày 14-9-2020. Điều đó là mâu thuẫn, không phù hợp với thực tế khách quan.

[30] Cả 03 Hợp đồng A Tư vấn viên đều là bà Nông Kim D; Trưởng ban ký xét duyệt đều là bà Đinh Thị T. Người thụ hưởng là cháu ruột của bị đơn do bị đơn không có chồng con, nhưng giấy tờ lại thể hiện có sự sửa chữa, thay đổi thành là ông Nông Văn A, sinh năm 1999, trú tại xã T, huyện T, tỉnh Lạng Sơn. Bị đơn không có quan hệ họ hàng, huyết thống gì với ông Nông Văn A. Bà Đinh Thị T không có quan hệ huyết thống gì với ông Nông Văn A nhưng đều là người sinh sống cùng thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Lạng Sơn và đã chuyển ra thành phố L, tỉnh Lạng Sơn sinh sống. Bà Nông Kim D là em gái ruột của ông nội ông Nông Văn A, có nghĩa là ông Nông Văn A gọi bà Nông Kim D bằng bà cô. Bà Nông Kim D có quen biết bà Đinh Thị T từ lâu và là người cùng quê T, năm 2013 chính bà Đinh Thị T là người giới thiệu, đưa bà Nông Kim D vào làm tư vấn viên cho Công ty B. Bà Nông Kim D còn là người chứng kiến việc bà Đinh Thị T trả cho bị đơn số tiền 850.000.000đồng tại nhà bà Đinh Thị T. Điều này là mâu thuẫn hoàn toàn với lời khai của bà Nông Kim D tại cấp phúc thẩm về việc ký kết hợp đồng bảo hiểm, thu phí bảo hiểm định kỳ, thay đổi tên người thụ hưởng trong các hợp đồng bảo hiểm của bị đơn ... (bút lục 1077-1079).



[31] Từ những phân tích, đánh giá trên, có đủ căn cứ khẳng định việc chuyển nhượng thửa đất số 188 ngày 14-7-2020 giữa bị đơn và bà Đinh Thị T chỉ là giao dịch trên giấy tờ, không có thật, không thể hiện sự bình đẳng, không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên, không đúng quy định của pháp luật. Do đó, có đủ căn cứ pháp lý khẳng định hợp đồng này vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật.

**[32] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-9-2022, thấy rằng:**

[33] Thứ nhất: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-7-2020 bị vô hiệu như phân tích ở trên.

[34] Thứ 2: Trước khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thì bà Đinh Thị T và vợ chồng nguyên đơn không có mối quan hệ họ hàng; ông Đặng Quang T cũng là người kinh doanh, buôn bán; bà Đinh Thị T và bà Phạm Thị Vân A đều cùng môi giới, kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố đã nhiều năm và đều biết nhau từ nhiều năm trước; hai bên không có nợ nần gì nhau. Theo như nguyên đơn trình bày, nhà đất tranh chấp cách nơi nguyên đơn mở Siêu thị để kinh doanh buôn bán khoảng 10 ngôi nhà. Vị trí nhà đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng ngay mặt đường B (trục đường chính của thành phố), thửa đất có 02 mặt tiền, nguyên đơn không có quan hệ họ hàng với bị đơn. Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng GCNQSDĐ trang thứ nhất vẫn có tên bị đơn nhưng nguyên đơn cho rằng không cần phải xem xét thực tế thửa đất; không cần hỏi và kiểm tra thông tin cụ thể về người đang sinh sống trực tiếp trên đất là mâu thuẫn, không phù hợp với giao dịch thông thường, không phù hợp với thực tế khách quan nhất là nguyên đơn khẳng định mua nhà đất này để cho con gái ở và sinh sống. Trong suốt thời gian từ khi đặt vấn đề nhận chuyển nhượng thửa đất đến nay, bị đơn vẫn là người trực tiếp sinh sống tại thửa đất này, ngay cả khi đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà Đinh Thị T, đứng tên trên GCNQSDĐ thì nguyên đơn cũng không đến nhận nhà đất hoặc yêu cầu lấy nhà, đất hoặc tranh chấp với người đang sinh sống trên nhà đất đó. Đây là điều không phù hợp với một giao dịch chuyển nhượng đất thông thường và cũng khẳng định nguyên đơn không phải là người ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng đó.

[35] Thứ 3: Về giá trị tài sản chuyển nhượng: Nhà đất đang có tranh chấp có vị trí thuận lợi nằm ngay cạnh mặt đường B (trục đường chính của thành phố), có giá trị rất cao. Bà Đinh Thị T và nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên khi đó là 3.650.000.000đồng. Thấy rằng: Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất ngày 15-9-2022 cơ quan có thẩm quyền đã cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn. Ngày 23-9-2022, nguyên đơn đã dùng GCNQSDĐ thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Chỉ sau 14 ngày thì giá trị thửa đất theo Chứng thư thẩm định giá ngày 22-9-2022 đã là 5.818.000.000.000đồng (chưa bao gồm tài sản trên đất là ngôi nhà 3 tầng của bị đơn). Như vậy là riêng giá trị đất đã cao gấp đôi so với giá trị thửa đất mà bà Đinh Thị T và nguyên đơn trình bày. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên đất có ngôi nhà 03 tầng, bếp do nguyên đơn xây dựng trước năm 2020. Khi giao dịch chuyển nhượng các bên không đề cập đến các tài sản trên đất mà chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ để xác

định giá là không phù hợp. Do đó, giá chuyển nhượng giữa hai bên là không ngang giá so với giá thị trường và không phù hợp với thực tế khách quan.

[36] Thứ 4: Về việc giao nhận tiền: Nguyên đơn và bà Đinh Thị T đều cho rằng hai bên đã thanh toán đủ cho nhau số tiền chuyển nhượng là 3.650.000.000đồng. Vụ án này có thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, trong đó có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-9-2022 giữa các bên vô hiệu, là những người môi giới, kinh doanh bất động sản và Luật sư (người được nguyên đơn ủy quyền) đều hiểu rõ khi có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng thì vấn đề thanh toán trả đủ tiền nhận chuyển nhượng theo hợp đồng là một trong những căn cứ pháp lý quan trọng để bảo vệ quyền lợi của người nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến khi xét xử phúc thẩm thì nguyên đơn, bà Đinh Thị T ngoài lời khai không có tài liệu chứng cứ chứng minh về vấn đề này.

[37] Thứ 5: Về việc chuyển giao tài sản: Nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng nhà đất tranh chấp không phải để kinh doanh mà cho con gái lập gia đình để ra ở riêng sinh sống. Tuy nhiên, từ khi nhận chuyển nhượng đến trước ngày 18-01-2023 nguyên đơn cũng thừa nhận chưa từng quản lý, sử dụng tài sản đó. Nhà đất đang có tranh chấp có giá trị rất lớn nhưng nguyên đơn cho rằng lúc nhận chuyển nhượng đã biết bị đơn đang ở nhờ trên nhà đất đó và cũng đồng ý cho bị đơn ở tại nhà đất đó đến hết ngày 31-1-2023 như cam kết bị đơn đã ký với bà Đinh Thị T mà không lấy tiền thuê nhà của bị đơn là không phù hợp về mặt thực tế khách quan. Theo Đơn trình bày sự việc của bị đơn (bút lục số 654-658) có xác nhận của hàng xóm xung quanh, Hội trưởng hội hiếu, khối trưởng khối 9 (qua các năm) và Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn thể hiện thì bị đơn vẫn đã và đang trực tiếp sinh sống tại nhà đất này từ trước đến nay, vẫn tham gia đầy đủ các hoạt động tại nơi cư trú mà chưa từng đi chuyển đi nơi nào khác và cũng không còn chỗ ở nào khác.

[38] Mặt khác, sau khi được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 188 cho nguyên đơn được 08 ngày thì vào ngày 23-9-2022 nguyên đơn đã thế chấp thửa đất số 188 tại Ngân hàng. Trong Hợp đồng thế chấp (bút lục 336-344) tại điểm b Điều 5, điểm b Điều 6 và Phần 1 Các điều khoản chung thể hiện thửa đất số 188 của Bên thế chấp không được thực hiện trong giao dịch dân sự nào khác; tài sản đảm bảo chưa được cho thuê, cho mượn; không có bất kỳ bên thứ 3 nào có quyền bề mặt, có quyền hưởng dụng đối với tài sản đảm bảo ... Điều này là mâu thuẫn với ý kiến của nguyên đơn là nhà đất này đang cho bị đơn ở nhờ. Do đó, có đủ căn cứ pháp lý xác định từ ngày 09-9-2022 đến nay bị đơn chưa từng giao nhà cho bà Đinh Thị T, hoặc vợ chồng nguyên đơn quản lý sử dụng theo như Bản cam kết ngày 18-01-2023 và Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên.

[39] Từ những phân tích, đánh giá trên, có căn cứ khẳng định giao dịch chuyển nhượng giữa các bên không ngay tình, chỉ thực hiện trên giấy tờ, không ngang giá, không hề có việc bàn giao đất trên thực địa cho nhau, không đảm bảo quyền và lợi ích của người khác, không đúng quy định của pháp luật. Điều đó làm người đang có quyền sở hữu tài sản trên đất, có quyền quản lý, sử dụng đất và đang sinh sống tại thửa đất không hề biết về giao dịch chuyển nhượng đất,

thế chấp quyền sử dụng đất. Do đó, có đủ căn cứ pháp lý khẳng định hợp đồng này vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật.

**[40] Đối với Hợp đồng thế chấp ngày 23-9-2022 thấy:**

[41] Thứ nhất: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-7-2020 bị vô hiệu như phân tích ở trên.

[42] Thứ 2: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-9-2022 bị vô hiệu như phân tích ở trên.

[43] Thứ 3: Thực tế nguyên đơn không được nhận tài sản chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ nhận GCNQSDĐ của thửa đất số 188. Nguyên đơn cũng không hề quản lý, sử dụng và sinh sống tại thửa đất trên kể từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay.

[44] Thứ 4: Theo như nguyên đơn trình bày thời điểm Ngân hàng xem xét định giá tài sản thì nguyên đơn đang ở Nha Trang, không ở nhà và mọi việc do Ngân hàng tự tiến hành định giá, không có chính quyền địa phương tham dự. Tuy nhiên, tại Biên bản kiểm tra thực tế tài sản ngày 20-9-2020 tại địa chỉ số 789 đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn thể hiện bà Phạm Thị Vân A có mặt và ký vào biên bản này là mâu thuẫn. Ngày 23-9-2022, Ngân hàng và nguyên đơn lập Biên bản định giá tài sản bảo đảm có chữ ký của bà Phạm Thị Vân A trên cơ sở Chứng thư thẩm định giá ngày 22-9-2022 của Công ty thẩm định giá ký kết theo yêu cầu của bà Phạm Thị Vân A là trái ngược với ý kiến nguyên đơn đã đưa ra ở trên.

[45] Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc thế chấp thực hiện chưa đúng, dẫn đến bị đơn đang trực tiếp sinh sống tại thửa đất trên không hề biết tài sản của bị đơn bị mang đi thế chấp. Ngân hàng không phải người thứ ba ngay tình. Ngân hàng xác định hiện vẫn đang giữ GCNQSDĐ của thửa đất số 188 mặc dù tỷ lệ cho nguyên đơn vay đối với tài sản này là 0%. Tuy nhiên, tài sản hiện nay đang là tài sản thế chấp và đã được đăng ký thế chấp theo luật định nên việc giải quyết vụ án có liên quan trực tiếp đến Ngân hàng. Do đó, có đủ căn cứ pháp lý khẳng định Hợp đồng thế chấp ngày 23-9-2022 cũng bị vô hiệu.

[46] Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm thấy rằng:

[47] Về thụ lý yêu cầu phản tố: Ngay từ khi nộp đơn khởi kiện, nguyên đơn đã xuất trình Hợp đồng thế chấp ngày 23-9-2022. Trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện thửa đất số 188 còn có 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến yêu cầu của các đương sự. Trong thời hạn luật định, bị đơn có trình bày việc bị đơn hiện đang quản lý sử dụng thửa đất số 188 và cho rằng không có việc bị đơn chuyển nhượng thửa đất số 188 cho bà Đinh Thị T. Bị đơn có văn bản phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-7-2020, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-9-2022 vô hiệu. Theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự khi xem xét yêu cầu phản tố để thụ lý phải xem xét tương tự như yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu phản tố nếu được chấp nhận có khả năng loại trừ một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, cấp sơ

thẩm trước khi thụ lý yêu cầu phản tố không yêu cầu bị đơn sửa đổi, bổ sung đơn để làm rõ yêu cầu phản tố của bị đơn; không hướng dẫn cụ thể cho bị đơn có yêu cầu xem xét về Hợp đồng thế chấp hay không hoặc có yêu cầu quản lý tài sản không dẫn đến việc thụ lý yêu cầu phản tố không chính xác, không đầy đủ, không thể giải quyết triệt để toàn diện vụ án.

[48] Trong hồ sơ vụ án thể hiện có 02 Thông báo cùng có số 08/2023/TB-TLVA ngày 27-11-2023 đó là Thông báo về việc thụ lý vụ án (đối với yêu cầu phản tố của bị đơn) và Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn. Hai Thông báo này có một số nội dung khác nhau, nhưng cũng chỉ thụ lý yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-7-2020 vô hiệu (bút lục số 77, 154). Việc thụ lý yêu cầu phản tố theo các Thông báo như vậy cũng không đầy đủ theo yêu cầu của bị đơn đưa ra tại Đơn yêu cầu phản tố.

[49] Việc thay đổi tư cách đương sự: Tại đơn khởi kiện, tại Thông báo thụ lý vụ án thể hiện nguyên đơn khởi kiện bà Đinh Thị T, bà Vương Thị T với nhiều nội dung khác nhau. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện với bà Vương Thị T, bà Đinh Thị T. Cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết việc rút một phần yêu cầu đó của nguyên đơn là có căn cứ nhưng lại xác định bà Đinh Thị T không phải là bị đơn là xác định không đúng tư cách đương sự theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Mặt khác, trong vụ án này Biên bản cam kết năm 2023 liên quan trực tiếp đến bà Đinh Thị T; ngoài ra bị đơn còn có yêu cầu phản tố liên quan trực tiếp đến bà Đinh Thị T.

[50] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao năm 2017 thì: Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu trong hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả các đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba.

[51] Đối chiếu vào vụ án này thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn, bà Đinh Thị T và Ngân hàng đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, việc đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu chỉ thể hiện trong Biên bản lấy lời khai, Bản tự khai của nguyên đơn, bị đơn. Cấp sơ thẩm không thực hiện việc giải thích cho đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu ghi vào biên bản và lưu trong hồ sơ vụ án. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện đúng quy định của pháp luật về vấn đề này

[52] Từ những phân tích nêu trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, dẫn đến việc đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự. Cấp phúc thẩm đã thu thập, bổ sung một số các tài liệu chứng cứ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm còn có các vi phạm như trên ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của các đương sự. Qua tài liệu trong hồ sơ vụ án thấy có một số hành vi trong kinh doanh bảo hiểm có sự gian lận, giả mạo về người thụ hưởng bảo hiểm (không phải là cháu của bị đơn) của 03 Hợp đồng bảo hiểm chưa được làm rõ; số tiền đóng 03 hợp đồng bảo hiểm tổng cộng 473.500.000đồng gần tương đương với số tiền 500.000.000đồng mà bị đơn cho rằng bị bà Đinh Thị T lừa đảo số tiền này (sau khi đóng bảo hiểm được đúng 01 lần tiền cho hợp đồng số 2, Hợp đồng số 3 thì bị đơn đã không thể tiếp tục đóng phí định kỳ nên các hợp đồng bảo hiểm đã hết hiệu lực vào năm 2021). Mặt khác, với các tài liệu đã thu thập được thể hiện có dấu hiệu của việc một số đối tượng có sự câu kết với nhau để thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản đối với thửa đất số 188 của bị đơn. Do đó, phải hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn thụ lý, giải quyết lại vụ án theo luật định.

[53] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Kháng cáo của đương sự; ý kiến của các đương sự liên quan đến nội dung kháng cáo sẽ được xem xét, giải quyết khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Các vấn đề vi phạm về tố tụng, về người tham gia tố tụng, về thu thập chứng cứ, về đánh giá chứng cứ ... đã chỉ ra ở trên, Tòa án cấp sơ thẩm cần thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[54] Do Bản án sơ thẩm bị cấp phúc thẩm hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/ST-DS ngày 04-6-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; chuyển hồ sơ vụ án cho

Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đương sự đã nộp và số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm được quyết định khi Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vương Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND TP.Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND TP.Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS TP.L, tỉnh Lạng Sơn;
- Cục THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Người TGTT khác;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

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

**Nguyễn Thị Hoa**