

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 23/2025/DSPT
Ngày 09 và ngày 13/01/2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển 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: Bà Nguyễn Tuyết Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình

Ông Hoàng Ngọc Sơn

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 Nguyễn Thanh Minh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/01/2025 và ngày 13/01/2025, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2024/TLPT-DS, ngày 05/11/2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2024/QĐXXPT-DS, ngày 20/12/2024 giữa:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Bá T, sinh 1985; Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

Bị đơn: Anh Trần Xuân P, sinh 1985; Chị Phạm Thị Đ, sinh 1986; Địa chỉ: Số C, ngách A phố P, phường L, quận Đ, Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phan Văn D, sinh 1966; Chị Đào Thị T1, sinh 1976; Địa chỉ: Khu phố L, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

2. Anh Nguyễn Bá Đ1, sinh 1977; Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

3. Ông Nguyễn Bá Ú, sinh 1953; Bà Nguyễn Thị T2, sinh 1952; Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

(Ông Nguyễn Bá Ú, bà Nguyễn Thị T2 ủy quyền cho con trai là Nguyễn Bá Đ1, có mặt).

4. Anh Nguyễn Quang C, sinh 1984; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

5. Văn phòng C1; Địa chỉ: thị trấn C, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị T3 – Trưởng văn phòng. Vắng mặt;

6. Văn phòng C2; Địa chỉ: Số E L, phường S, thành phố B, Bắc Ninh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Cáp Trọng H – Trưởng văn phòng. Vắng mặt;

Người kháng cáo: Bị đơn là anh Trần Xuân P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Quang C.

Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Phong.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**Nguyên đơn là anh Nguyễn Bá T trình bày:* Anh là chủ sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 22, diện tích 160,1m² tại thôn P, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (*viết tắt là thửa đất số 62*), đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là QSDĐ*).

Nguồn gốc thửa đất, anh nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Bá Đ1, sinh 1977 (là anh họ để vay ngân hàng hộ anh Đ1). Do cuối năm ngân hàng thắt chặt việc cho vay nên anh thế chấp thửa đất số 62 và vay tiền của anh Trần Xuân P, chị Phạm Thị Đ.

Ngày 05/12/2022, tại Văn phòng C1, anh làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 62 cho vợ chồng chị Đ, mục đích để thế chấp cho khoản vay 1.000.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên có lập văn bản thỏa thuận có nội dung: Ngày 05/12/2022, chị Đ thanh toán cho anh 500.000.000đ; ngày 06/12/2022, chị Đ thanh toán nốt 500.000.000đ. Nếu sau ngày 06/01/2023, anh không trả cho chị Đ, anh P 1.000.000.000đ thì chị Đ, anh P sẽ làm thủ tục sang tên sổ đỏ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62 (văn bản thỏa thuận này thực chất là giấy vay nợ giữa anh với chị Đ, anh P).

Sau khi ký các giấy tờ trên chị Đ chuyển khoản cho anh 500.000.000đ, chiều ngày 06/12/2022 chị Đ chuyển khoản tiếp 440.000.000đ. Thấy thiếu tiền nên anh có hỏi thì chị Đ nói là cắt lãi luôn tháng đầu tiên là 60.000.000đ (lãi 2.000đ/triệu/ngày).

Đến ngày 23/12/2022, anh vay thêm chị Đ 150.000.000đ nữa, chị Đ nhờ chị T4 chuyển khoản cho anh 141.000.000đ (cắt lãi luôn 9.000.000đ). Như vậy, tổng số tiền anh vay của vợ chồng chị Đ là 1.150.000.000đ (đã chuyển khoản cho anh là 1.081.000.000đ).

Đến hạn trả nợ là ngày 05/01/2023, do chưa có tiền nên anh xin gia hạn với chị Đ và chuyển cho chị Đ 10.000.000đ tiền lãi. Từ ngày 04/3/2023 đến ngày 27/10/2023 anh chuyển khoản tiền lãi cho chị Đ nhiều lần khoảng 190.000.000đ. Anh khẳng định không có việc chuyển nhượng thửa đất số 62 cho vợ chồng chị Đ. Anh và anh Đ1 cũng chưa giao nhà và đất cho vợ chồng chị Đ, hiện thửa đất này vẫn do gia đình anh Đ1 quản lý và sử dụng.

Ngày 13/01/2023, vợ chồng chị Đ làm thủ tục đăng ký biến động để đứng tên thửa đất số 62. Ngày 05/02/2024, vợ chồng chị Đ chuyển nhượng thửa đất số 62 cho vợ chồng anh D, chị T1. Ngay sau khi biết thông tin anh đã liên hệ với vợ chồng chị Đ thì chị Đ xác nhận đã bán thửa đất cho vợ chồng chị T1 thông qua người môi giới là anh Nguyễn Quang C.

Nay anh yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62 giữa anh với vợ chồng chị Đ và giữa vợ chồng chị Đ với vợ chồng chị T1 là vô hiệu do giả tạo, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Anh đồng ý trả lại vợ chồng chị Đ 1.150.000.000đ. Việc vay tiền và chuyển nhượng đất giữa anh và vợ chồng chị Đ không liên quan đến vợ, con anh.

Đối với yêu cầu độc lập của anh D, chị T1 anh không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Bị đơn là anh Trần Xuân P, chị Phạm Thị Đ trình bày:* Ngày 05/12/2022, tại Văn phòng C1, anh chị và anh Nguyễn Bá T có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 62, giá chuyển nhượng là 1.250.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng khoảng hai ba ngày, anh chị đã chuyển khoản và giao tiền mặt cho anh T tổng số tiền là 1.250.000.000đ (trong đó có 50.000.000đ trả cho người môi giới là chị T4, còn lại trả cho anh T là 1.200.000.000đ).

Ngoài hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên còn lập văn bản thỏa thuận ngày 05/12/2022 với nội dung: Ngày 05/12/2022, thanh toán số tiền 500.000.000đ; ngày 06/12/2022, thanh toán nốt 500.000.000đ. Nếu sau ngày 06/01/2023, anh T không thanh toán trả cho anh chị 1.000.000.000đ thì anh chị sẽ làm thủ tục sang tên sổ đỏ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62 (nội dung văn bản thỏa thuận này là để đảm bảo cho việc thanh toán số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng).

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và thanh toán tiền cho anh T thì giữa hai bên làm thủ tục giao nhà đất cho nhau nhưng không lập biên bản giao đất, thời điểm đó trên đất không có người ở, anh chị khóa cửa lại và không nhờ ai trông nom, sau đó anh T hỏi thì anh chị đồng ý cho anh T mượn trong thời gian chưa chuyển nhượng thửa đất.

Ngày 13/01/2023, anh chị sang tên đất, đến ngày 02/5/2024 thì chuyển nhượng lại cho anh Phan Văn D, chị Đào Thị T1. Hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng C2.

Trước khi ký chuyển nhượng thì anh chị có ký hợp đồng đặt cọc với anh Nguyễn Quang C. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.400.000.000đ và anh C đã thanh toán trả đủ cho tiền cho anh chị. Sau đó, anh C chuyển nhượng cho anh D, chị T1 giá bao nhiêu thì anh chị không biết.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62 giữa anh T với anh chị và giữa anh chị với anh D, chị T1 vô hiệu do giả tạo, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì anh chị không đồng ý.

Đối với yêu cầu của anh D, chị T1 thì anh chị cũng không đồng ý. Vì hai bên đã ký hợp đồng và đã thanh toán tiền cho nhau xong.

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là:*

Anh Phan Văn D, chị Đào Thị T1 trình bày: Ngày 29/4/2024, anh chị được anh Nguyễn Quang C giới thiệu mua thửa đất số 62, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên chị Phạm Thị Đ, anh Trần Xuân P. Nguồn gốc thửa đất này chị Đ, anh P nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Bá T.

Cùng ngày hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.620.000.000đ (cả chi phí làm sổ đỏ) và đặt cọc 200.000.000đ. Anh C cam kết đã mua thửa đất trên và thửa đất không có tranh chấp. Anh chị đã chuyển khoản cho anh C 200.000.000đ để đặt cọc. Đến ngày 02/5/2024, tại Văn phòng C2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62 với anh P, chị Đ (không ký trực tiếp với anh P, chị Đ mà anh P, chị Đ ký trước vào hợp đồng). Sau khi ký hợp đồng anh chị đã chuyển khoản nốt cho anh C 1.420.000.000đ.

Chiều ngày 02/5/2024, anh C có đưa anh chị đến nhận đất nhưng không lập biên bản. Tại đây có mặt anh C và vợ chồng P, Đ nhưng các bên không giao được đất cho anh chị, vì gia đình anh Nguyễn Bá Đ1 phản đối.

Cùng ngày, sau khi ký hợp đồng anh chị đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y làm thủ tục đăng ký biến động thì đến ngày 09/5/2024 anh chị nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án về việc anh T khởi kiện đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh chị và vợ chồng anh P, chị Đ vô hiệu; đồng thời Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cũng trả hồ sơ lại cho anh chị.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T với vợ chồng anh P, chị Đ và giữa vợ chồng anh P, chị Đ với anh chị vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của anh chị là yêu cầu anh C, chị Đ, anh P phải trả lại số tiền 1.620.000.000đ và bồi thường thiệt hại số tiền thực tế cho anh chị.

Anh Nguyễn Quang C trình bày: Khoảng đầu tháng 4/2024 qua người môi giới anh có đặt cọc mua thửa đất số 62 của anh P, chị Đ, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên anh P và chị Đ. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.400.000.000đ, anh đặt cọc là 200.000.000đ.

Ngày 29/4/2024, anh chuyển nhượng thửa đất số 62 cho anh D, chị T1 với giá 1.620.000.000đ (cả chi phí làm sổ đỏ). Anh cam kết thửa đất trên không có tranh chấp với bất kỳ tổ chức hay các nhân nào. Anh D, chị T1 đã đặt cọc 200.000.000đ.

Ngày 02/5/2024, tại Văn phòng C2; anh D, chị T1 và anh P, chị Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 62 (không ký trực tiếp mà anh P, chị Đ ký trước vào hợp đồng). Sau khi ký hợp đồng anh D, chị T1 đã chuyển khoản cho anh là 1.420.000.000đ.

Chiều ngày 02/5/2024, anh và anh P, chị Đ cùng anh D, chị T1 đến thửa đất số 62 để tiến hành thủ tục giao nhận đất. Lúc này gia đình anh Đ1 là những người hiện đang ở trên thửa đất muốn chuộc lại thửa đất trên nhưng giữa các bên chưa thống nhất được về giá nên việc giao đất chưa thực hiện được.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62 giữa anh T với vợ chồng chị Đ và giữa vợ chồng, chị Đ với vợ chồng chị T1 vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Chị T1, anh D yêu cầu nếu Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì yêu cầu anh và chị Đ, anh P phải trả lại số tiền 1.620.000.000đ và bồi thường thiệt hại. Quan điểm của anh là đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật, bên nào sai thì bên đó chịu trách nhiệm.

Anh Nguyễn Bá Đ1 trình bày: Anh là người đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 62, nguồn gốc thửa đất là được bố mẹ tặng cho. Do anh mắc nợ xấu tại ngân hàng nên không thể tự mình đứng ra vay vốn, anh đồng ý cho anh T đứng tên thửa đất để vay vốn ngân hàng hộ anh. Nhưng do cuối năm ngân hàng thắt chặt việc cho vay nên anh T không vay ngân hàng được và thửa đất vẫn đứng tên anh T. Việc anh T thế chấp và vay tiền của anh P, chị Đ anh không biết. Khi biết việc này thì anh và T tại có gặp chị Đ để chuộc lại thửa đất, anh T có đưa cho anh 50.000.000đ để đặt cọc cho chị Đ mua lại thửa đất.

Ngày 28/3/2023, anh đặt cọc cho chị Đ 50.000.000đ để mua lại thửa đất số 62 với giá là 1.400.000.000đ nhưng sau đó anh T không lo được tiền nên việc không thành. Khoảng đầu tháng 5/2024, anh được biết anh P, chị Đ đã chuyển nhượng thửa đất này cho anh D, chị T1. Sau đó anh có gặp anh D, chị T1 xin chuộc lại thửa đất nhưng chị T1 đưa ra mức giá quá cao nên anh không đồng ý.

Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T. Đối với khoản tiền anh T vay của anh P, chị Đ thì anh T phải có trách nhiệm trả cho anh P, chị Đ. Anh khẳng định giữa anh và anh T chưa giao nhà đất cho anh P, chị Đ cũng như anh D, chị T1. Hiện thửa đất này vẫn do gia đình anh quản lý sử dụng và đóng thuế cho nhà nước.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Yên Phong đã áp dụng các điều 116, 117, 124, 127, 131, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 35, 39, 147; 165, 166 260; 264; 267 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án; Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62 giữa anh Nguyễn Bá T với anh Trần Xuân P, chị Phạm Thị Đ vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62 giữa anh Trần Xuân P, chị Phạm Thị Đ với anh Phan Văn D, chị Đào Thị T1 vô hiệu.

2.1. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc anh Nguyễn Quang C phải hoàn trả và bồi thường cho anh Phan Văn D, chị Đào Thị T1 số tiền 1.648.950.000đ.

Buộc anh D, chị T1 phải trả cho anh P, chị Đ 01 giấy chứng nhận QSDĐ bản gốc số: DE 983065; Số vào sổ cấp GCN: CS 01975 do Sở T5, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 23/6/2022.

Buộc anh P, chị Đ phải trả cho anh Nguyễn Bá T 01 giấy chứng nhận QSDĐ bản gốc số: DE 983065; Số vào sổ cấp GCN: CS 01975 do Sở T5, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 23/6/2022.

Anh T có quyền và nghĩa vụ đến các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đối với thửa đất số 62 theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 24/9/2024, anh Trần Xuân P kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

- Ngày 08/10/2024, anh Nguyễn Quang C kháng cáo bản án đề nghị đền bù cho anh số tiền phạt theo hợp đồng đặt cọc 2 bên đã thống nhất và xem xét tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngày 08/10/2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Phong kháng nghị theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo 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 tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án:

- Không chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Quang C;
- Không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Xuân P;
- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát huyện Y.

- Sửa Bản án sơ thẩm số 59/2024/DSST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Phong theo hướng: Buộc anh Trần Xuân P, chị Phạm Thị Đ phải trả anh Phan Văn D, chị Đào Thị T1 số tiền 1.429.650.000 đồng; anh Nguyễn Quang C phải trả anh Phan Văn D, chị Đào Thị T1 số tiền 209.650.000 đồng. Sửa phần án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự phải chịu án phí trên số tiền các đương sự phải chịu.

- Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của anh Trần Xuân P, anh Nguyễn Quang C và Kháng nghị của Viện kiểm sát huyện Yên Phong trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Giữa nguyên đơn (anh T) và bị đơn (chị Đ, anh P) đều xác nhận ngày 05/12/2022 có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 62 tại Văn phòng C1 và có lập văn bản thỏa thuận hẹn đến ngày 05/01/2023 nếu nguyên đơn không thanh toán số tiền 1.000.000.0000 đồng thì bị đơn sẽ làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng thửa đất số 62 theo hợp đồng chuyển nhượng. Trong 2 ngày 05 và 06/12/2022 chị Đ đã chuyển khoản 4 lần cho anh T với tổng số tiền 940.000.000 đồng. Đây là các tình tiết được các đương sự thừa nhận không phải chứng minh.

Anh T cho rằng anh vay số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng chị Đ đã cắt lãi 60.000.000 đồng của tháng đầu tiên nên anh chỉ nhận được số tiền là 940.000.000 đồng, ngoài ra anh T không nhận thêm khoản tiền mặt nào từ chị Đ. Còn anh P chị Đ cho rằng đã thanh toán tổng số tiền là 1.250.000.000 đồng (trong đó chuyển khoản

50.000.000 đồng tiền môi giới cho chị T4, còn lại trả anh T tại 1.200.000.000 đồng) cụ thể ngày 05 và 06/12/2024 chuyển khoản 4 lần là 940.000.000 đồng và ngày 05/12/2022 thanh toán bằng tiền mặt là 210.000.000 đồng có giấy nhận tiền do anh T viết và ký. Anh T xác nhận có viết giấy nhận tiền ghi ngày 05/12/2022 với số tiền là 210.000.000 đồng nhưng đây là số tiền anh vay chị Đ ngày 23/12/2022 do chị Đ nhờ chị T4 chuyển khoản cho anh là 141.000.000 đồng (cắt lãi 9.000.000 đồng) và chị T4 có yêu cầu anh viết giấy nhận số tiền 210.000.000 đồng vào ngày 05/12/2022 cho khớp với số tiền 60.000.000 đồng chị Đ cắt lãi khoản vay ngày 05/12/2022 (có bản sao kê ngân hàng của chị T4).

Phía chị T4 xác nhận ngày 23/12/2022 chị Đ chuyển khoản cho chị 150.000.000 đồng nhờ chị chuyển cho anh T và chị chuyển cho anh T 141.000.000 đồng, còn 9.000.000 đồng anh T nhờ chị chuyển lại cho chị Đ (có sao kê do chị T4 giao nộp cho Toà án) và ngày 23/12/2023 anh T có viết giấy nhận tiền, chị có nhận giấy do anh T viết và giao lại cho chị Đ.

Qua các tài liệu đương sự cung cấp, Toà án thu thập và trình bày của các đương sự có căn cứ xác định ngày 05 và 06/12/2022 anh T có vay tiền của anh P, chị Đ là 1.000.000.000 đồng (gồm 4 lần chuyển khoản 940.000.000 đồng nhưng thực tế là 1.000.000.000 đồng) và ngày 23/12/2023 vay 150.000.000 đồng (chuyển khoản 141.000.000 đồng cộng với số tiền cắt lãi 9.000.000 đồng). Để đảm bảo cho khoản vay ngày 05 và 06/12/2022, các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62 vào ngày 05/12/2022 và lập văn bản thoả thuận ngày 05/12/2022 có nội dung đến ngày 05/01/2023 anh T không trả anh P chị Đ số tiền 1.000.000.000 đồng thì sau ngày 06/01/2023 anh P chị Đ được sang tên thửa đất số 62.

Như vậy đã chứng minh cho việc có quan hệ vay mượn số tiền 1.000.000.000 đồng. Anh P chị Đ cho rằng đã mua thửa đất với số tiền 1.250.000.000 đồng trong đó trả cho chị T4 môi giới là 50.000.000 đồng, anh T nhận 1.200.000.000 đồng nhưng trong văn bản thoả thuận thì lại chỉ cần anh T chuộc lại thửa đất với giá 1.000.000.000 đồng, thấp hơn giá nhận chuyển nhượng là không phù hợp thực tế.

Anh P chị Đ cho rằng văn bản thoả thuận ngày 05/12/2022 các bên ký kết để đảm bảo cho việc thanh toán số tiền chuyển nhượng đất nhưng trong văn bản thoả thuận chỉ ghi số tiền chuyển là 1.000.000.000 đồng (không thể hiện số tiền đã mua thửa đất 1.200.000.000 đồng như anh P chị Đ đã trình bày). Nếu anh P chị Đ đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng thì không có lý do gì để phải lập văn bản thoả thuận làm căn cứ thanh toán tiền.

Hơn nữa, ngày 05/01/2023 khi đến hạn anh T chưa có tiền trả nên đã chuyển khoản trả lãi cho anh P, chị Đ 10.000.000 đồng, từ ngày 04/3/2023 đến 27/10/2023 anh T đã nhiều lần chuyển trả tiền lãi cho chị Đ với tổng số tiền là 127.000.000 đồng. Sau ngày 13/01/2023 anh P chị Đ đăng ký biến động đứng tên thửa đất số 62 nhưng

thửa đất vẫn do gia đình anh Nguyễn Bá Đ1 quản lý sử dụng, từ trước đến nay không có việc bàn giao nhà đất cho anh P chị Đ.

Bản án sơ thẩm đã đánh giá tài liệu chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62 lập ngày 05/12/2022 giữa anh T và chị Đ, anh P vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

Do hợp đồng giữa anh T và chị Đ, anh P vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62 ngày 02/5/2024 giữa chị Đ anh P với anh D chị T1 cũng vô hiệu.

Tuy nhiên, Bản án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh P chị Đ với anh D chị T1 vô hiệu, nhưng khi giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu lại buộc anh Nguyễn Quang C (người môi giới) trả tiền cho anh D chị T1 là chưa chính xác, ảnh hưởng đến quyền lợi của anh C.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát thì thấy:

- Thông qua anh C, ngày 02/5/2024 anh P chị Đ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62 cho anh D, chị T1 với giá 1.620.000.000 đồng, anh C đã nhận của anh D chị T1 1.620.000.000 đồng và chuyển cho anh P chị Đ là 1.420.000.000 đồng, anh C hưởng chênh lệch 200.000.000 đồng. Nội dung này được các đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh. Như vậy, mặc dù trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng nhưng giá thực tế các bên chuyển nhượng là 1.620.000.000 đồng trong đó anh P chị Đ nhận 1.420.000.000 đồng và anh C nhận 200.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa anh P chị Đ với anh D chị T1 vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và xác định lỗi, thiệt hại bồi thường. Bản án tuyên anh D chị T1 trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho anh P chị Đ nhưng lại xác định anh C phải trả toàn bộ số tiền đã nhận chuyển nhượng, phải bồi thường do là bên có lỗi, trong khi các đương sự đều thừa nhận anh C chỉ là người môi giới, thực tế anh C chỉ được hưởng 200.000.000 đồng và không trực tiếp tham gia ký kết hợp đồng.

Trong khi đó theo yêu cầu độc lập của anh D chị T1 không chỉ đề nghị buộc anh C phải trả tiền chuyển nhượng mà còn buộc chị P anh Đ phải hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường. Yêu cầu này của anh D chị T1 phù hợp với việc anh P chị Đ là người đã ký kết hợp đồng, nhận số tiền 1.420.000.000 đồng và anh C nhận 200.000.000 đồng. Nên hợp đồng giữa anh P chị Đ với anh D chị T1 vô hiệu. Để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đảm bảo có căn cứ, phù hợp với thực tế và triệt để vụ án thì cần buộc anh P chị Đ phải trả anh D chị T1 1.420.000.000 đồng và anh C phải trả anh D chị T1 200.000.000 đồng.

Về việc xác định lỗi bồi thường thì các bên đều có lỗi nên cần xác định anh D chị T1, anh P chị Đ và anh C đều có lỗi trong việc chuyển nhượng QSDĐ. Nên thiệt

hại do hợp đồng vô hiệu là 28.950.000 đồng (1.648.950.000 đồng – 1.620.000.000 đồng) được chia cho 3 phần gồm: Anh D chị T1 phải chịu 9.650.000 đồng, anh P chị Đ phải chịu 9.650.000 đồng và anh C phải chịu 9.650.000 đồng.

Theo đó, anh P chị Đ phải trả anh D chị T1 số tiền 1.429.650.000 đồng, anh C phải trả anh D chị T1 số tiền 209.650.000 đồng.

Do bản án chỉ tuyên buộc anh C phải trả số tiền 1.648.950.000 đồng nên anh C phải chịu án phí dân sự đối với khoản tiền này là không đúng nên phải tính lại số tiền án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo số tiền các đương sự phải trả nêu trên.

Anh T có quyền và nghĩa vụ đến các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đối với thửa đất số 62 theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Anh T và anh P chị Đ đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62 vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 50% chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận anh T đã nộp 15.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên anh P chị Đ phải trả cho anh T là 7.500.000 đồng.

- Đối với Hợp đồng vay tiền giữa anh T và anh P, chị Đ vẫn có hiệu lực. Tại phiên tòa anh T đồng ý trả cho anh P, chị Đ số tiền đã vay là 1.150.000.000đ nhưng anh P, chị Đ là người có quyền không yêu cầu giải quyết do vậy Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này. Nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

- Đối với thỏa thuận giữa anh Nguyễn Bá Đ1 và anh Nguyễn Bá T để anh T đứng tên thửa đất số 62, do các bên không có tranh chấp và không yêu cầu nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp.

Anh C kháng cáo đề nghị xem xét theo anh P, chị Đ phải đền bù anh số tiền phạt theo hợp đồng đặt cọc hai bên đã thống nhất là không có căn cứ.

Anh P kháng cáo đề nghị bác toàn bộ kháng cáo khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Quang C; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Phong, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Án phí: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Xuân P;

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Quang C;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát huyện Y;

Sửa Bản án sơ thẩm số 59/2024/DSST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Phong.

2. Áp dụng các điều 116, 117, 124, 127, 131, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 35, 39, 147; 165, 166 260; 264; 267 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Tuyên bố bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 22, diện tích 160,1m² tại thôn P, xã Đ, huyện Y giữa anh Nguyễn Bá T với anh Trần Xuân P, chị Phạm Thị Đ vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 22, diện tích 160,1m² tại thôn P, xã Đ, huyện Y giữa anh Trần Xuân P, chị Phạm Thị Đ với anh Phan Văn D, chị Đào Thị T1 vô hiệu.

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

Buộc anh Trần Xuân P, chị Phạm Thị Đ phải hoàn trả và bồi thường cho anh Phan Văn D, chị Đào Thị T1 số tiền 1.429.650.000đ (*Một tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng*).

Buộc anh Nguyễn Quang C phải hoàn trả và bồi thường cho anh Phan Văn D, chị Đào Thị T1 số tiền 209.650.000đ (*Hai trăm linh chín triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng*).

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

Buộc anh Phan Văn D, chị Đào Thị T1 phải trả cho anh Trần Xuân P, chị Phạm Thị Đ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc số: DE 983065; Số vào sổ cấp GCN: CS 01975 do Sở T5, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 23/6/2022.

Buộc anh Trần Xuân P, chị Phạm Thị Đ phải trả cho anh Nguyễn Bá T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc số: DE 983065; Số vào sổ cấp GCN: CS 01975 do Sở T5, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 23/6/2022

Anh Nguyễn Bá T có quyền và nghĩa vụ đến các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 22, diện tích 160,1m² tại thôn P, xã Đ, huyện Y theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Anh Nguyễn Bá T và anh Trần Xuân P, chị Phạm Thị Đ mỗi bên phải chịu 7.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận anh T đã nộp 15.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên anh P, chị Đ phải trả cho anh T số tiền là 7.500.000đ.

- Án phí: Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Được đối trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai số 0002326, ngày 06/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Phong.

Anh Trần Xuân P và chị Phạm Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và 54.889.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được đối trừ 600.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0002483 và 0002482 cùng ngày 07/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Phong.

Anh Nguyễn Quang C phải chịu 10.482.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được đối trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0002492 ngày 09/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Phong.

Hoàn trả anh Phan Văn D, chị Đào Thị T1 34.400.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002440, ngày 31/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Phong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2, Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30, Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện Yên Phong;
- Chi cục THADS huyện Yên Phong;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THÂM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tuyết Mai