

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: 59/2025/DS-PT

Ngày: 25-4-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

-Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Triệu Thị Luyện.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang, ông Nguyễn Việt Hùng

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền— Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Ngô Thị Vân Anh— Kiểm sát viên.

Trong ngày 25/4/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2025/TLPT-DS ngày 10/02/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2025/QĐ-PT ngày 06/3/2025, các Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2025/QĐ-PT ngày 18/3/2025, số 62/2025/QĐ-PT ngày 04/4/2025 giữa:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn P - Luật sư thuộc Công ty L1 - Chi nhánh B - Đoàn Luật sư thành phố H.

Địa chỉ: Tầng C, số C đường L, phường H, TP B, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

2. Ông Dương Văn Q- Luật sư Công ty L2, Đoàn Luật sư tỉnh B, địa chỉ: Lô A, LK37, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (có mặt)

Bị đơn:

1. Anh Vũ Tiến M, sinh năm 1976 (vắng mặt).

2. Bà Vũ Thị V, sinh năm 1981 (vắng mặt).

3. Chị Vũ Thị M1, sinh năm 2003 (có mặt).

Đều có địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, L, Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho ông M, bà V: Công ty L3, địa chỉ: Số C đường N, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh

Người thực hiện công việc đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của ông M, bà V: Anh Đào Bá T1, sinh năm 2000, địa chỉ: Số C, đường N, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Vũ Tiến M, bà Vũ Thị V: Ông Đặng Hồng D - Luật sư thuộc Công ty L3 - Đoàn Luật sư thành phố H, địa chỉ: Số B, đường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị M2, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

2. Anh Vũ Đình N, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Y, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

3. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Đào Quang D1 - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, tỉnh Bắc Giang đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

4. Văn phòng C1 do ông Nghiêm Việt T2 - Công chứng viên đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Địa chỉ: Phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người làm chứng:

1. Anh Nguyễn Duy Q1, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

2. Anh Hà Văn H, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn - anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1981

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 24/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Theo Đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Anh Nguyễn Văn T khởi kiện buộc gia đình anh M, chị V di dời và bàn giao thửa đất diện tích 300m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) số AD 003911 do Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) huyện L cấp ngày 30/12/2005 và thửa đất diện tích 411m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q420822 do UBND huyện L cấp ngày 24/10/2001. Cả 02 thửa đất trên có địa chỉ: thôn Đ, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (viết tắt: CNVPĐKĐĐ) huyện L chính lý sang tên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M2 ngày 23/5/2023.

Lý do, căn cứ khởi kiện:

-Ngày 30/12/2022 vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 và vợ chồng anh Vũ Tiến M, chị Vũ Thị V ký hai hợp đồng mua bán nhà đất với nội dung: Anh M, chị V chuyển nhượng cho anh T, chị M2 thửa đất số 00 tờ bản đồ số 00 diện tích 300m² và tài sản gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00968 số 8769/QĐ-UB-H ngày 30/12/2005, tên người sử dụng đất hộ bà Vũ Thị V – chồng là Vũ Tiến M và thửa đất số thửa đất số 00 tờ bản đồ số 00 diện tích 411m² sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01001 QSĐĐ/QĐ số 663 QĐ-CT (H) ngày 24/10/2001, tên người sử dụng đất bà Vũ Thị V. Cả hai thửa đất nêu trên đều có địa chỉ thôn Đ, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Hai hợp đồng chuyển nhượng này chưa được công chứng, chứng thực, có người làm chứng là anh Hà Văn H. Do vậy, ngày 04/01/2023 vợ chồng anh Nguyễn Văn T và vợ chồng chị V đã ký lại hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cả hai hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3. Ngày 23/5/2023, hai thửa đất nhận chuyển nhượng đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị M2. Do vậy, vợ chồng anh T, chị M2 là chủ sử dụng hợp pháp đối với hai thửa đất nêu trên.

- Anh T đã giao tiền mặt đối với việc nhận chuyển nhượng 02 thửa đất, mỗi thửa giá là 400.000.000 đồng, tổng giá trị chuyển nhượng hai thửa đất là 800.000.000 đồng cho anh M, chị V. Việc thanh toán tiền này không lập giấy tờ gì, thời gian địa điểm cụ thể do đã lâu nên anh T không nhớ.

- Khi ký hợp đồng xong, vợ chồng anh M có ý kiến với anh T cho ở nhờ trên đất này nên anh T đồng ý cho ở tạm trên hai thửa đất trên. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản, không thỏa thuận cụ thể về thời gian trả nhà đất. Sau đó một thời gian, anh T đã yêu cầu anh M, chị V trả lại nhà đất nhưng không trả. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh M, chị V có yêu cầu phản tố đề nghị: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023, số công chứng 22 quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD (viết tắt: HĐ số 22) và H1 đồngchuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023, số công chứng 23 quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD (viết tắt: HĐ số 22) vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 thì anh T không đồng ý. Anh T cho rằng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng. Hai bên giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Đối với trình bày của anh N về việc vay tiền anh T không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 02 Hợp đồng đã được công chứng ngày 04/01/2023.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày:

Anh N là anh em họ hàng với vợ chồng anh chị. Khoảng cuối năm 2022 anh N có đến gặp vợ chồng anh để hỏi mượn hai sổ đỏ, nói là mượn nửa tháng để đi vay tiền. Vợ chồng anh tin tưởng giúp đỡ cho mượn, nhưng không hỏi cụ thể anh N vay mượn tiền ở Ngân hàng hay vay ai, cụ thể thế nào anh không nắm được. Chỉ biết một thời gian ngắn sau đó, khoảng tháng 01/2023 anh N có bảo vợ chồng anh và con ra Văn phòng công chứng ở thị trấn Đ để ký giấy tờ công chứng. Do tin tưởng và hiểu biết pháp luật hạn chế nên anh và vợ, con đã ký tên và điểm chỉ (do anh không biết chữ đã điểm chỉ) vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023. Khi được Tòa án mời đến làm việc thì mới biết sổ đỏ đã sang tên cho vợ chồng anh T, chị M2. Khi cho anh N mượn sổ đỏ thì có lập bản cam kết ngày 29/12/2022. Sau đó anh N không trả theo cam kết, hai bên lại tiếp tục lập giấy cam kết ngày 29/10/2023, hẹn trả ngày 19/11/2023, nhưng đến nay vẫn chưa trả được. Vì nể anh N có họ hàng nên không khởi kiện anh N ra Tòa án.

Từ khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023 tại Văn phòng công chứng đến nay, gia đình anh chị vẫn quản lý, sử dụng hai thửa đất cùng tài sản trên đất nêu trên.

Anh chị thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là chữ ký chữ viết của chị V, cháu M1 và điểm chỉ của anh. Tuy nhiên, anh chị không được Công chứng viên đọc lại cho nghe toàn bộ nội dung của hợp đồng, chỉ bảo ký. Do hiểu biết pháp luật hạn chế nên vợ chồng anh chị và cháu M1 có ký vào Hợp đồng đó. Thực chất không có việc mua bán chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên và tài sản trên đất giữa gia đình anh chị và vợ chồng anh T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023 là hợp đồng giả tạo để thực hiện hợp đồng vay mượn tiền giữa anh Vũ Đình N, sinh năm 1974, cư trú: Thôn Y, xã Y, huyện L và anh Nguyễn Văn T. Thực tế vợ chồng anh không được nhận tiền chuyển nhượng đất theo hai hợp đồng là 800.000.000đồng.

Về 02 Hợp đồng mua bán nhà đất ghi ngày 30/12/2022 do bên nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, bị đơn có ý kiến như sau:

- Thực tế vợ chồng anh chị và cháu M1 chỉ ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng vào ngày 30/12/2022, khoảng 5 giờ 10 phút, ngoài ra không có buổi nào khác gia đình anh chị đến Văn phòng công chứng này để ký kết việc gì. Hôm đó ký nhiều giấy tờ, văn bản nhưng do hiểu biết pháp luật hạn chế nên không đọc văn bản, cũng không có ai đọc cho nghe, thúc giục ký nhanh không hết giờ nên đã ký vào các giấy tờ đó. Anh N có nói lên Văn phòng công chứng ký giúp Hợp đồng để anh N vay tiền làm ăn, gia đình anh không hỏi cụ thể, vì tin tưởng và muốn giúp đỡ anh N, đã đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng. Anh M

không biết chữ, không biết viết và đọc chữ, nhưng cũng không được Công chứng viên hay bất kỳ ai đọc cho nghe nội dung hợp đồng. Anh chị khẳng định không có việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, không bàn giao tài sản cho vợ chồng anh T, gia đình anh chị vẫn ở trên đất từ trước đến nay. Đối với diện tích 300m² có tài sản trên đất là một số cây cối, lâm lộc và mới xây 01 gian nhà tạm cho anh Vũ Tiến H2, sinh năm 1983 ở nhờ (em trai anh M), do anh H2 bị bệnh ung thư, hoàn cảnh rất khó khăn, không có chỗ ở.

Anh M, chị V có yêu cầu phản tố:

- Đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023 giữa chị Vũ Thị V với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 (HĐ số 22) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023 giữa chị Vũ Thị V, anh Vũ Tiến M, cháu Vũ Thị M1 với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 (HĐ số 23) được lập tại Văn phòng C1 vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

- Đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu anh T và chị M2 trao trả lại GCNQSDĐ số Q420822, số AD003911 cho anh Vũ Tiến M và chị Vũ Thị V, cháu Vũ Thị M1 theo quy định pháp luật.

Anh M, chị V xác định hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023 là giả tạo, để che giấu giao dịch vay tiền giữa anh N và anh T. Anh M, chị V không được nhận số tiền chuyển nhượng 800.000.000đồng theo 02 Hợp đồng trên từ vợ chồng anh T. Không có việc thỏa thuận việc ở nhờ giữa vợ chồng anh chị và anh T. Từ trước đến nay, gia đình anh chị và các con vẫn ở trên hai thửa đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình N trình bày:

Anh và vợ chồng M, V là anh em họ hàng (A là con cô ruột của V). Do công việc cá nhân cần một khoản chi phí lớn để làm ăn, anh có đến gặp hỏi mượn hai sổ đỏ đối với 02 thửa đất có thông tin cụ thể nêu trên của gia đình chị V. Khi đến mượn anh có nói mượn sổ đỏ để đi thế chấp vay tiền. Hai bên có lập Bản cam kết đề ngày 29/12/2022 với nội dung anh mượn sổ đỏ sau đó sẽ trả lại sau 30 ngày nhưng đến hạn không trả được, hai bên tiếp tục lập Giấy cam kết ngày 29/10/2023 hạn đến ngày 19/11/2023 thì trả sổ đỏ nhưng đến nay chưa trả được.

Sau khi mượn được sổ đỏ, anh đã liên hệ hỏi vay số tiền 800.000.000 đồng của anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1981 ở xã B. Khi vay hai bên không lập giấy tờ vay, lãi suất theo thỏa thuận nhưng anh không nhớ cụ thể là bao nhiêu. Sau đó anh và anh T có trao đổi đến Văn phòng công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng M, V sang vợ chồng T, M2. Ngày 04/01/2023 các bên đã có mặt tại Văn phòng công chứng để gia đình anh M

cùng vợ chồng anh T ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên, giá mỗi thửa là 400.000.000 đồng. Khi gọi điện cho vợ chồng anh M, anh có nói “Các em, cháu đến ký giấy tờ giúp anh để anh làm thủ tục vay tiền”. Không nói cụ thể là ký Hợp đồng chuyển nhượng đất. Bản thân anh cũng chỉ được anh T nói lại là Hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất đó là thủ tục “Công chứng treo” để đảm bảo vay tiền giữa anh và anh T.

Vào thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng anh M, chị V, cháu M1 đều có mặt cùng vợ chồng anh T để ký vào hợp đồng; anh M không biết chữ thì Văn phòng công chứng có mời người làm chứng và cho lăn tay điểm chỉ. Sau này anh T làm thủ tục sang tên từ vợ chồng anh M sang tên anh T, chị M2 thì anh không nắm được, chỉ đến khoảng tháng 7-8/2023 anh T có điện thoại báo thì mới được biết.

Việc anh vay tiền anh T, có giao dịch qua chuyển khoản. Trước đó anh có cầm cho anh T 01 ô tô Innova màu bạc trắng, nên số tiền còn lại khoảng 300.000.000 đồng này trừ vào việc vay tiền 800.000.000 đồng của anh T. Cụ thể theo sao kê của Ngân hàng thì có các khoản anh vay anh T như sau: Ngày 30/12/2022 vay 500.000.000 đồng, Ngân hàng M4 (FT22364827909320, TK 1550111989999); ngày 04/01/2023 vay số tiền 12.000.000 đồng, Ngân hàng M4 (TK 1550111989999; số bút toán FT23004302566450); ngày 07/12/2022 vay số tiền 200.000.000 đồng, Ngân hàng B1 (có mã 990CTLNH4, 431); ngày 20/12/2022 vay số tiền 30.000.000 đồng, Ngân hàng B1 (có mã 990CTLNH4, 431).

Tất cả các khoản vay này đều thỏa thuận về lãi là 3000 đồng/1 triệu/1 ngày, thỏa thuận miệng giữa anh và anh T. Tiền vay gốc chưa trả được, tiền lãi thì trả được vài lần, khoảng hơn 70.000.000 đồng, cụ thể các lần trả anh không nhớ. Tất cả các khoản vay trên đều liên quan đến 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 04/01/2023, bởi vì: Anh có nhờ vợ chồng V, M cho mượn sổ đỏ để làm tin với anh T, thì anh T mới cho vay các khoản tiền trên. Anh có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 cùng vợ chồng Vân M3, cháu M1 ngày 30/12/2022 để nhờ gia đình anh M3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích để anh vay tiền anh T. Đến khoảng tháng 8 năm 2023 anh mới biết 02 thửa đất trên đã sang tên cho vợ chồng anh T. Anh N có đề nghị cho được thu xếp trả tiền đã vay của anh T, để vợ chồng anh T trả lại sổ đỏ cho nhà V, M3. Nếu anh không thu xếp trả nợ được thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị M2 trình bày: Thống nhất với trình bày của chồng là anh Nguyễn Văn T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện L trình bày:

Thửa đất diện tích đất 300m², thửa số 00, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang; GCNQSDĐ số AD003911 do UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 30/12/2005 cho hộ bà Vũ Thị V, chồng là ông Vũ Tiến M, đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M2 ngày 23/5/2023. Theo bản đồ địa chính là thửa số 62, tờ bản đồ số 54, xã Y. Thửa đất này nằm trong chỉ giới thu hồi đất để thực hiện dự án: xây dựng Khu dân cư L, xã Y và L. Hiện nay Nhà nước mới tiến hành triển khai kiểm kê phục vụ công tác bồi thường, GPMB thực hiện dự án; chưa phê duyệt phương án, chưa có Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Thửa đất diện tích đất 411m² (trong đó 360m² đất ký hiệu “T” và 51m² đất vườn), GCNQSDĐ số Q420822 do UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 24/10/2001 cho hộ ông Vũ Văn P1 (địa chỉ đất: Thôn Đ, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang). Ngày 28/6/2019 đã chuyển quyền sử dụng đất từ hộ ông Vũ Văn P1 thành của riêng ông Vũ Văn P1 và bà Vũ Thị C. Ngày 23/7/2019 tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị V. Ngày 23/5/2023 chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị M2. Theo bản đồ địa chính là thửa số 63, tờ bản đồ số 54, xã Y. Thửa đất này nằm ngoài chỉ giới thu hồi đất để thực hiện dự án: xây dựng Khu dân cư L, xã Y và L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Hợp đồng số 22 và Hợp đồng số 23 ngày 014/01/2023 được công chứng tại Văn phòng C1. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều có năng lực hành vi dân sự theo quy định, đã tự nguyện giao kết, tự nguyện ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ liên quan đến việc giao kết hợp đồng. Về mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Khi giao kết hợp đồng, các bên đã tự đọc lại và nghe đọc lại hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung, tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Chữ ký, dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên giao kết hợp đồng. Hai hợp đồng trên thực hiện theo đúng quy định của Luật công chứng.

Người làm chứng anh Nguyễn Duy Q1 trình bày: Ngày 04/01/2023, anh Q1 có đến Văn phòng công chứng hỏi thủ tục giấy tờ cá nhân thì được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 nhờ làm chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 00 tờ bản đồ 00, diện tích 300m² tại thôn Đ, xã Y. Do có anh M không biết chữ đã được Công chứng viên và anh Q1 đọc lại toàn bộ hợp đồng cho nghe, anh M đã điểm chỉ vào hợp đồng. Anh không thấy và không được chứng kiến việc hai bên thanh toán tiền tại thời điểm ký Hợp đồng ở Văn phòng công chứng.

Người làm chứng anh Hà Văn H trình bày: Ngày 30/12/2022, anh H có đi cùng anh T đến nhà chị V, đại diện gia đình chị V có nhờ anh làm chứng về việc ký kết Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 30/12/2022, nội dung thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 2 thửa đất nêu trên. Anh T và gia đình chị V đã giao nhận đủ tiền và hẹn 5 ngày sau đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - Luật sư Nguyễn Văn P trình bày:

* Yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T là hoàn toàn hợp pháp, có đầy đủ căn cứ pháp lý, cụ thể như sau:

- Việc chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên đã được công chứng tại Văn phòng công chứng ngày 04/01/2024. Trên cơ sở hai Hợp đồng số 22 và số 23 này, vợ chồng anh T đã thực hiện thủ tục đăng ký sang tên người sử dụng đất tại CNVPĐKĐĐ huyện L và hoàn thành xong việc sang tên người sử dụng đất đối với cả hai thửa đất vào ngày 23/5/2023.

- Sau khi vợ chồng anh T đã là chủ sở hữu quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên thì có cho chị Vũ Thị V, anh Vũ Tiến M và chị Vũ Thị M1 mượn đất để ở nhờ một thời gian. Nay do có nhu cầu nên muốn lấy lại đất nhưng chị V, anh T4 và chị M1 không chịu giao, trả đất cho vợ chồng anh T, đã xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng anh T được pháp luật bảo vệ (Điều 164, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 499 Bộ luật Dân sự 2015). Do đó, yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T là có đầy đủ căn cứ pháp lý.

* Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Các yêu cầu phản tố nêu trên của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận, bởi lẽ: Hợp đồng số 22 và hợp đồng số 23 hợp pháp có hiệu lực pháp luật và có giá trị pháp lý do hình thức phù hợp với luật định, nội dung không trái quy định pháp luật, không phải là giả tạo. Hai hợp đồng được xác lập trên cơ sở nhu cầu mua bán của các bên, không có dấu hiệu giả tạo như phía bị đơn trình bày: Căn cứ vào lời khai của người làm chứng: anh H, anh Q1, văn bản trình bày ý kiến Công chứng viên ông T2, căn cứ vào giá trị pháp lý của văn bản công chứng, khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng 2014 quy định: “3. Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu”.

* Bị đơn và anh N cho rằng hai giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giao dịch giả tạo, che giấu cho giao dịch vay tiền của ông N với anh T; tuy nhiên bị đơn và anh N lại không chứng minh hoặc xuất trình được tài liệu, giấy tờ thể hiện mối liên quan nào giữa 03 bên trong giao dịch vay mượn thế chấp quyền sử dụng đất như đã trình bày. Trường hợp nếu anh N nhờ vợ chồng chị V

đứng ra cho mượn GCNQSDĐ vào giao dịch vay mượn này để đóng vai trò bảo đảm cho khoản vay của anh N thì giữa vợ chồng chị V với anh T đã có những thỏa thuận gì? Ngoài ra, giữa anh N đã có những thỏa thuận gì với anh T để vay tiền và với vợ chồng chị V đã có những thỏa thuận gì để anh N có thể đưa GCNQSDĐ của vợ chồng chị V sang tên cho vợ chồng anh T trong khi anh N không có bất kỳ quyền định đoạt hoặc được nhận ủy quyền đối với hai thửa đất trong vụ án. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn - Luật sư Đặng Hồng D trình bày:

Thứ nhất: Có việc ông Vũ Đình N mượn 02 GCNQSDĐ của anh M, chị V để đi vay tiền. Việc này được thể hiện tại 02 bản cam kết của anh N rằng sẽ trả lại 02 GCNQSDĐ cho vợ chồng ông M bà V. Có thể thấy rằng anh M, chị V cho anh N mượn GCNQSDĐ đất đi vay tiền là có thật và đã được hai bên lập thành bản cam kết có đầy đủ chữ ký và điểm chỉ. Việc này là hoàn toàn phù hợp với sự trình bày của anh M, chị V chứ không hề có việc chuyển nhượng hai thửa đất trên.

Thứ hai: Việc ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tại Văn phòng công chứng: Cuối giờ làm việc ngày 30/12/2022, anh N đưa vợ chồng anh M, chị V, cháu M1 đến Văn phòng công chứng ký giấy tờ để anh N vay tiền anh T. Tại đây Công chứng viên đã soạn sẵn hồ sơ và yêu cầu vợ chồng chị V anh M ký, điểm chỉ mà không đọc cho họ nghe nội dung của các văn bản. Do tin tưởng anh N vì vậy vợ chồng V, M đã ký theo yêu cầu của công chứng viên. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là có, tuy nhiên việc giao kết này là giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền giữa anh N và anh T. Đồng thời tại Văn phòng công chứng thời điểm đó không có Công chứng viên, không có người làm chứng như vậy là vi phạm nguyên tắc công chứng hợp đồng được quy định tại Luật Công chứng 2014.

Thứ ba: Bị đơn không nhận được tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Do không có việc mua bán quyền sử dụng đất cho nên gia đình Vân M3 không nhận được tiền theo đúng thỏa thuận được nêu tại Hợp đồng chuyển nhượng mà người nhận tiền là anh N. Việc này được thể hiện bằng bảng sao kê tài khoản Ngân hàng ngay sau khi ký hợp đồng vào ngày 30/12/2022 thì ngay tối hôm đó anh T đã chuyển tiền vào tài khoản của anh N, số tiền này một mình anh N vay và sử dụng vào mục đích gì thì vợ chồng Vân M3 không hề được biết. Việc chuyển tiền này là hoàn toàn phù hợp với các lời khai, chứng cứ có trong vụ án. Đồng thời phía anh T cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh có việc giao nhận tiền cho vợ chồng Vân M3. Từ ngày gia đình Vân M3 cho anh N mượn số

đến thời điểm hiện tại vợ chồng anh M3 chị V vẫn là người quản lý, sử dụng thửa đất, không có việc bàn giao tài sản. Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 thì giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất trên là vô hiệu. Do vậy, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định, định giá tài sản đối với hai thửa đất tranh chấp; kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá ngày 14/9/2024 như sau:*

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m² (theo bản đồ địa chính là thửa số 62, tờ bản đồ số 54) địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00968, số 8769/QĐ-UB-H do UBND huyện L cấp ngày 30/12/2005. Tên người sử dụng: Hộ bà Vũ Thị V, chồng là Vũ Tiến M; ngày 23/5/2023 CNVPĐKĐĐ huyện Lục Nam chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị M2.

Đất có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đất nhà ông Vũ Văn L; phía Tây giáp thửa đất có diện tích 411m² của ông T, bà M2; phía Bắc giáp ruộng (đất nông nghiệp); phía Nam giáp đường liên thôn. Trên đất có các tài sản: 15 cây mít; 10 cây bưởi; 02 cây hồng xiêm; 02 cây xoài; 01 cây xoài; 01 cây na mới trồng; 01 cây nhãn; 01 cây quất hồng bì; 01 cây ổi; 01 Kiot loại A; T5 vảnh lao xây kay 110 bô trụ, đoạn thứ nhất có diện tích 22,2m², đoạn thứ 2 có diện tích 26,6m²; 01 sân bê tông (gạch vỡ) có diện tích 26,6m². Tổng giá trị đất và tài sản trên đất này là: 1.838.881.100 đồng (thửa 300m²)

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 411m² (theo bản đồ địa chính là thửa số 63, tờ bản đồ số 54) địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01001 QSDĐ/QĐ số 663QĐ-CT (H) do UBND huyện L cấp ngày 24/10/2001. Tên người sử dụng: Hộ ông Vũ Văn P1; ngày 28/6/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý biến động từ ông ông Vũ Văn P1 thành của riêng ông Vũ Văn P1 và bà Vũ Thị C; Sau đó tặng cho quyền sử dụng đất và chỉnh lý sang tên cho bà Vũ Thị V ngày 23/7/2019; đến ngày 23/5/2023 sang tên cho ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị M2.

Đất có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp thửa đất 300 m² của ông T, bà M2; phía Tây giáp đất ông Vũ Văn V1; phía Bắc giáp đất nông nghiệp; phía Nam giáp đường liên thôn. Trên đất có các tài sản: Nhà cấp 4 loại 1 xây năm 2008 có diện tích 47,79m²; Nhà cấp 4 loại 2 có diện tích 49,91m²; Nhà tạm loại B có diện tích 26,6m²; Nhà tạm (kiot loại B) có diện tích 26,27m²; Sân gạch lá

nem; Sân bê tông ximang có diện tích 74,2m²; Trụ cổng xây gạch chỉ có khối lượng 0,813m³; Cánh cổng sắt làm năm 2010 có diện tích 5,9m²; Tường vảnh lao 220mm có diện tích 2,5m²; Tường xây kaybetong 110 có diện tích 22,95m²; 02 Cây nhãn; 2 cây ổi. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là: 2.495.214.123 đồng (thửa 411m²).

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất của hai thửa là: 4.334.095.223 đồng (trong đó giá đất tại thời điểm định giá: Đất ở: 6.000.000 đồng/m²; đất vườn: 3.000.000 đồng/m²).

Với nội dung nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 24/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam đã quyết định:

Áp dụng các Điều 124, 131 Bộ luật dân sự và các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T đối với anh Vũ Tiến M, chị Nguyễn Thị V2, cháu Vũ Thị M1 về việc buộc di dời và bàn giao lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với: Thửa đất có diện tích 300m², theo GCNQSDĐ số AD 003911 do UBND huyện L cấp ngày 30/12/2005, đã chính lý sang tên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M2 ngày 23/5/2023 (Theo bản đồ địa chính là thửa số 62, tờ bản đồ số 54, xã Y, huyện L) và Thửa đất có diện tích 411m², theo GCNQSDĐ số Q420822 do UBND huyện L cấp ngày 24/10/2001, đã chính lý sang tên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M2 ngày 23/5/2023. (Theo bản đồ địa chính là thửa số 63, tờ bản đồ số 54, xã Y, huyện L). Địa chỉ các thửa đất: thôn Đ, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Vũ Tiến M, chị Vũ Thị V đối với anh Nguyễn Văn T, cụ thể:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 22 quyền số 1/2023TP/CC-HĐGD ngày 04/01/2023 giữa chị Vũ Thị V và anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 23 quyền số 1/2023TP/CC-HĐGD ngày 04/01/2023 giữa chị Vũ Thị V, anh Vũ Tiến M, cháu Vũ Thị M1 với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 vô hiệu.

- Buộc anh Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M2 phải hoàn trả cho anh Vũ Tiến M, chị Vũ Thị V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q420822, do UBND huyện L cấp ngày 24/10/2001, đã chính lý sang tên anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 ngày 23/5/2023.

- Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 phải hoàn trả cho anh Vũ Tiến M, chị Vũ Thị V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 003911 do UBND huyện L cấp ngày 30/12/2005, đã chỉnh lý sang tên anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 ngày 23/5/2023.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh Vũ Tiến M, chị Vũ Thị V, cháu Vũ Thị M1 có quyền kê khai, đăng ký với Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/11/2024, nguyên đơn anh Nguyễn Văn T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn khẳng định nguyên đơn đã mua hai thửa đất của bị đơn với tổng số tiền là 3,2 tỷ đồng (mỗi thửa là 1,6 tỷ đồng). Nguyên đơn đã trả hết số tiền 3,2 tỷ đồng cho bị đơn vào ngày 30/12/2022, chứng cứ là bản phô tô Biên bản giao nhận tiền ngày 30/12/2022 - số tiền là 1.600.000.000đồng. Nguyên đơn không có bản gốc của biên bản giao nhận tiền nêu trên nên chỉ cung cấp được bản phô tô. Nguyên đơn đã được bị đơn bàn giao đất nhưng không có giấy tờ gì để cung cấp. Nguyên đơn nhiều lần cho anh N vay tiền, số tiền vay không phải là 742 triệu như anh N khai, anh N khai gian dối trong hợp đồng vay tiền. Việc vay mượn tiền giữa nguyên đơn và anh N không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn nhất trí với ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày: Nguyên đơn cho rằng đã trả cho bị đơn số tiền 3,2 tỷ đồng là không đúng, bị đơn không nhận bất cứ khoản tiền nào của nguyên đơn, bị đơn không bán đất cho nguyên đơn, việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất là để che dấu việc vay tiền giữa anh N và anh T.

Bị đơn chị Vũ Thị M1 trình bày: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, việc công chứng hợp đồng của Văn phòng C1 là không đúng. Ông N có mượn hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình chị, chị có ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/01/2023.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Tòa án sơ thẩm thu thập chứng cứ không đúng. Việc vợ chồng anh M cho anh N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay tiền là không phù hợp với thực tế, với pháp luật, không có tài liệu chứng cứ chứng minh giấy cam kết mượn sổ đỏ là có thật. Trong hợp đồng chuyển nhượng nêu

rõ sau khi chuyển nhượng bên nguyên đơn có nghĩa vụ giao tiền. Tòa án sơ thẩm yêu cầu nguyên đơn chứng minh việc đã giao tiền nhưng không yêu cầu bị đơn chứng minh đã nhận tiền của nguyên đơn. Anh N khai gian dối trong hợp đồng vay tiền với anh T, các giấy vay tiền thể hiện anh N vay tiền không phải là 742 triệu như anh N khai. Việc vay mượn tiền giữa nguyên đơn và anh N không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Các đương sự đều thừa nhận ký vào hợp đồng, đều là người có năng lực hành vi dân sự, hợp đồng có hiệu lực. Bản án sơ thẩm nhận định giao dịch vô hiệu do giả tạo nhưng không làm rõ giao dịch nào bị che dấu, giao dịch vay tiền là bao nhiêu, thời hạn trả thế nào.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Không có việc bị đơn bán đất cho nguyên đơn, bị đơn không nhận bất cứ khoản tiền nào của nguyên đơn, hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo để che dấu việc vay tiền giữa anh N và anh T, việc công chứng chứng thực không đúng quy định, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giấy biên nhận vay tiền nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm là bản phô tô, không phải là tài liệu, chứng cứ gốc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận kháng cáo của anh T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 24/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam. Anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ theo Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử thấy:

[2] Theo tài liệu thu thập được có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 04/01/2023, giữa anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 và chị Vũ Thị V, anh Vũ Tiến M có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng số 22) diện tích 411m² và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng số 23) về việc chuyển nhượng thửa đất số: 00, tờ bản đồ số: 00, diện tích 300m², cả hai thửa đất đều có địa chỉ thôn Đ, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng số 22 và Hợp đồng số 23 đều được công chứng tại Văn phòng C1.

[3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ (BL 280) thì trên hai thửa đất chuyển nhượng có tài sản, công trình gắn liền với đất là nhà ở, sân, cây cối lâm lộc và một số tài sản khác. Tuy nhiên, tại Điều 1 của Hợp đồng số 22 và Hợp đồng số 23 chỉ ghi đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất nên Hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 22 không có chữ ký, điểm chỉ của anh Vũ Tiến M, chị Vũ Thị M1 là người đang sử dụng và sinh sống trên thửa đất có diện tích 411m².

[4] Anh T cho rằng anh M, chị V chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho anh T là có thật nên sau khi ký hợp đồng anh T đã trả hết tiền cho anh M, chị V, anh M chị V đã bàn giao đất cho anh T thì thấy:

Tại Điều 2 của Hợp đồng số 22 và Hợp đồng số 23 đều ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mỗi thửa đất là 400.000.000đồng. Phương thức thanh toán: Bằng chuyển khoản, do hai bên tự giao nhận. Tại Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án sơ thẩm anh T, người đại diện theo ủy quyền cho anh T đều trình bày giá chuyển nhượng hai thửa đất là 800.000.000đồng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh T đã giao tiền mặt đối với 02 thửa đất, mỗi thửa 400.000.000đồng, tổng hai thửa là 800.000.000 đồng cho anh M, chị V nhưng anh M, chị V không thừa nhận. Anh T không trình bày được thời gian trả tiền, địa điểm trả tiền, không cung cấp được giấy tờ chứng cứ gì để chứng minh đã trả 800.000.000đồng tiền mua đất cho vợ chồng anh M chị V ngoài lời trình bày. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T trình bày giá chuyển nhượng hai thửa đất là 3.200.000.000đồng không phải 800.000.000đồng như ghi trong hợp đồng (anh T giải thích lý do ghi giá thấp hơn là để trốn nộp thuế), số tiền 3.200.000.000đồng anh T đã trả hết cho anh M chị V vào ngày 30/12/2022, chứng cứ là bản phô tô biên bản giao nhận tiền ngày 30/12/2022 ghi số tiền anh T đã trả chị V là 1.600.000.000đồng. Phía bị đơn anh M chị V không thừa nhận có việc giao trả tiền như nội dung ghi trong bản phô tô biên bản giao nhận tiền ngày 30/12/2022 do anh T xuất trình. Anh T không cung cấp được bản gốc biên bản giao nhận tiền ngày 30/12/2022. Theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bản

phô tô “Biên bản giao nhận tiền” ghi ngày 30/12/2022 do anh T xuất trình không được coi là chứng cứ. Do vậy, không có căn cứ xác định anh T đã thanh toán tiền mua đất là 800.000.000 đồng hoặc 3.200.000.000 đồng cho anh M, chị V.

[5] Anh T cho rằng sau khi ký hợp đồng anh M, chị V đã bàn giao toàn bộ hai thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng anh T nhưng do vợ chồng anh M không có chỗ ở nên vợ chồng anh T đã cho mượn để ở nhờ. Anh M, chị V không thừa nhận lời trình bày của anh T. Anh T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh đã được vợ chồng anh M, chị V bàn giao đất, tài sản trên đất cũng như tài liệu chứng cứ về việc thỏa thuận cho vợ chồng anh M ở nhờ nhà đất đã chuyển nhượng. Kể từ ngày 30/12/2022 đến khi anh T nộp khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Lục Nam (ngày 19/01/2024) gia đình anh M vẫn là người trực tiếp sinh sống, quản lý sử dụng toàn bộ tài sản trên đất, trồng cây cối, hoa màu, thu hoạch lâm lộc trên cả hai thửa đất.

[6] Anh M, chị V cho rằng mục đích ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên là để cho anh N vay tiền của anh T do trước đó có cho anh N mượn hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên để anh N đi vay tiền. Anh N thừa nhận có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh M để vay tiền anh T. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, anh T, anh N đều thừa nhận có việc anh T cho anh N vay tiền. Theo trình bày và giấy tờ do anh N cung cấp (sao kê của Ngân hàng B1 và Ngân hàng M4) thể hiện trong khoảng thời gian từ ngày 07/12/2022 đến ngày 04/01/2023 anh N vay của anh T tổng số tiền là 742.000.000 đồng (trong đó ngày 30/12/2022 vay số tiền 500.000.000 đồng; ngày 04/01/2023 vay của số tiền 12.000.000 đồng).

[7] Ngày 30/12/2022, anh T và chị V ký hợp đồng mua bán đối với 2 thửa đất nêu trên. Trong cùng ngày 30/12/2023, anh T chuyển khoản cho anh Vũ Đình N số tiền 500.000.000 đồng, nội dung “cho anh nen vay non 10 ngày k lãi” (cho anh N vay nóng 10 ngày không lãi). Theo tài liệu anh N cung cấp thì trước đó anh T đã cho anh N vay tổng số tiền là 232.000.000 đồng. Đến ngày 04/01/2023 khi anh T và vợ chồng anh M ký hợp đồng số 22 và Hợp đồng số 23 thì anh N vay của anh T tiếp số tiền 12.000.000 đồng. Tổng số tiền anh T cho anh N vay trong khoảng thời gian từ ngày 07/12/2022 đến ngày 04/01/2023 là 742.000.000 đồng tương đương với số tiền chuyển nhượng hai thửa đất ghi trong hợp đồng. Như vậy, lời khai của anh M, chị V, anh N cho rằng mục đích ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên là để cho anh N vay tiền của anh T là có căn cứ, phù hợp với giấy tờ chứng cứ các bên cung cấp (bản gốc bản cam kết ngày 29/12/2022, và giấy cam kết ngày 29/10/2023) và diễn biến thời gian anh T cho anh N vay tiền.

[8] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy việc các bên lập hợp đồng số 22 và Hợp đồng số 23 là giả tạo, che giấu giao dịch vay tiền giữa anh N và anh T nên sau khi ký hợp đồng các bên đều không thực hiện quyền nghĩa vụ theo hợp đồng (bên bán chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất, bên mua chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền). Ngoài ra, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được (trong hợp đồng các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất, không có tài sản trên đất). Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ theo Điều 124, Điều 408 Bộ luật Dân sự nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T.

[9] Vợ chồng anh T thừa nhận từ sau khi ký Hợp đồng số 22 và Hợp đồng số 23 đến nay anh T, chị M2 vẫn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01001QSDĐ/QĐ số 663 QĐ-CT (H) ngày 24/10/2001 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00968 số 8769/QĐ-UB (H) ngày 30/12/2005, đến ngày 23/5/2023 anh T, chị M2 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý sang tên tại trang 4 của hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ chị Vũ Thị V sang tên anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2; từ hộ chị Vũ Thị V, anh Vũ Tiến M sang tên anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 là thực hiện thủ tục hành chính đăng ký biến động về đất đai theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 của Luật đất đai năm 2013 và điểm a khoản 1 Điều 133 của Luật đất đai 2024 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên.

[10] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V, anh M với anh T, chị M2 bị tuyên vô hiệu nên anh T, chị M2 phải trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho anh M, chị V; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cần phải hủy việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ chị Vũ Thị V sang tên anh Nguyễn Văn T - chị Nguyễn Thị M2, từ hộ chị Vũ Thị V - anh Vũ Tiến M sang tên anh Nguyễn Văn T - chị Nguyễn Thị M2 theo quy định tại Điều 47 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Điều 133; khoản 2, khoản 3 Điều 152 của Luật đất đai năm 2024. Tòa án sơ thẩm chỉ tuyên buộc vợ chồng anh T trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh M mà không nhận định, quyết định về việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ chị Vũ Thị V sang tên anh Nguyễn Văn T - chị Nguyễn Thị M2, từ hộ chị Vũ Thị V - anh Vũ Tiến M sang tên anh Nguyễn Văn T - chị Nguyễn Thị M2 là

giải quyết vụ án chưa triệt để, chưa đảm bảo quyền của chủ sử dụng đất hợp pháp theo quy định pháp luật. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[11] Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án đảm bảo các thủ tục tố tụng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự nên người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của anh Nguyễn Văn T không được chấp nhận nên anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

[13] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn T, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 24/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang về cách tuyên án

2. Căn cứ Điều 124, Điều 131; Điều 408; Điều 500; Điều 501; Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 133; khoản 2, khoản 3 Điều 152 của Luật đất đai 2024;

Căn cứ Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T về việc buộc anh Vũ Tiến M, chị Nguyễn Thị V2, chị Vũ Thị M1 di dời và bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với: Thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, diện tích 300m², địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00968 số 8769/QĐ-UB (H) ngày 30/12/2005, tên người sử dụng đất hộ bà Vũ Thị V – chồng Vũ Tiến M, đã chỉnh lý sang tên anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 ngày 23/5/2023 và thửa đất có diện tích 411m², địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01001 QSDĐ/QĐ số 663 QĐ-CT (H) ngày 24/10/2001, tên người sử dụng đất hộ ông Vũ Văn P1 (ngày 23/7/2019

được chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tặng cho bà Vũ Thị V) đã chỉnh lý sang tên anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 ngày 23/5/2023.

2.2.Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Vũ Tiến M, chị Vũ Thị V:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 22 quyền số 01/2023TP/CC-HĐGD ngày 04/01/2023 giữa bên chuyển nhượng chị Vũ Thị V với bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 23 quyền số 01/2023TP/CC-HĐGD ngày 04/01/2023 giữa bên chuyển nhượng chị Vũ Thị V, anh Vũ Tiến M, cháu Vũ Thị M1 với bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 vô hiệu.

- Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 phải trả cho anh Vũ Tiến M, chị Vũ Thị V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01001QSDĐ/QĐ số 663 QĐ-CT (H) ngày 24/10/2001, tên người sử dụng đất hộ bà Vũ Thị V – chồng Vũ Tiến M đã chỉnh lý sang tên anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 ngày 23/5/2023 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00968 số 8769/QĐ-UB (H) ngày 30/12/2005, tên người sử dụng đất hộ ông Vũ Văn P1 (ngày 23/7/2019 được chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tặng cho bà Vũ Thị V), đã chỉnh lý sang tên anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị M2 ngày 23/5/2023.

Việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ chị Vũ Thị V sang tên anh Nguyễn Văn T - chị Nguyễn Thị M2, từ hộ chị Vũ Thị V – anh Vũ Tiến M sang tên anh Nguyễn Văn T - chị Nguyễn Thị M2 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L ngày 23/5/2023 cần phải bị huỷ bỏ theo quy định của pháp luật. Chị Vũ Thị V, anh Vũ Tiến M có quyền liên hệ với các cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

2.3.Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Văn T phải chịu 6.283.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận anh Nguyễn Văn T đã nộp đủ số tiền trên.

2.4.Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả anh Vũ Tiến M, chị Vũ Thị V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008229 ngày 14 tháng 5 năm 2024 tại Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

2.5.Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án

phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0004389 ngày 08/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2- Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 Giang;
- Toà án nhân dân huyện Lạng Giang;
- Chi cục THADS huyện Lạng Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án; VP

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Triệu Thị Luyện