

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

Bản án số /2023/DS-PT  
Ngày: 19-12-2023  
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố  
hợp đồng chuyển nhượng quyền  
sử dụng đất vô hiệu

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Trần Hưng Bình  
Bà Trương Thị Đào Vi

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Hồng Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế

***-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa:*** Ông Đoàn Văn Sinh – Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 12 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 222/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Ngô Đình Q, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn Lư H, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế, vắng mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Sỹ Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 183 Phố Đ, phường Đ, quận B, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Địa chỉ liên hệ: 31 Đ, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

**2. Bị đơn:**

- Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1945; địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế, vắng mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông V, bà L:** Ông Nguyễn Hữu Thành N, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn chỉ: Thôn L, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng Công chứng H, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ: 64 Tr, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Q; sinh năm: 1998; địa chỉ: 3/1 D, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2023); có mặt.

**4. Người làm chứng:** Ông Nguyễn Thế D, sinh năm 1972; nơi cư trú: P310 Chung cư A, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

**5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự:**

Luật sư Lê Thị Trà M và Luật sư Nguyễn Thị Gia H, Luật sư của Công ty Luật hợp danh T; địa chỉ: 99 N, phường Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Hữu V, có mặt.

**5. Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Hữu V và bà Nguyễn Thị L, bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/11/2022, lời khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nội dung như sau:*

Qua lời giới thiệu của môi giới nên ông Ngô Đình Q đã gặp vợ chồng ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị L đặt vấn đề mua đất. Theo thông tin thì nguồn gốc đất là do ông bà tạo lập từ xưa tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 01, diện tích 1429m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế. Hai bên thống nhất làm hợp đồng đặt cọc vào ngày 04/3/2022 với giá chuyển nhượng 4.300.000.000 đồng và tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, thời hạn hợp đồng từ ngày 04/3/2022 đến ngày 05/6/2022. Đến ngày 24/3/2022 hai bên tiếp tục lập phụ lục hợp đồng với nội dung cập lại sổ mới và ông Q đặt cọc thêm 300.000.000 đồng. Tổng cộng tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Ông V, bà L thống nhất sẽ xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên nhằm xác định lại diện tích, kích thước và các thông tin liên quan đến thửa đất; vợ chồng ông V, bà L chịu trách nhiệm chuyển đổi phần diện tích đất vườn sang đất ở sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng.

Đến ngày 14/6/2022, vợ chồng ông V, bà L thông báo đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 316990, tại thửa đất số 308, tờ bản đồ 9, diện tích 400m<sup>2</sup> đất ở; đất trồng cây hằng năm 862,1m<sup>2</sup>, tổng diện tích 1262,1m<sup>2</sup>. Do diện tích đất sau khi cấp đổi sổ có thay đổi so với diện tích ban đầu trong hợp đồng đặt cọc nên vợ chồng ông V, bà L có thoả thuận sẽ bớt cho ông Q số tiền 200.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng còn lại là 4.100.000.000 đồng. Theo thoả thuận vợ chồng ông V, bà L tiếp tục làm thủ tục chuyển 862,1m<sup>2</sup> đất trồng cây hằng năm sang toàn bộ đất ở rồi làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng.

Ngày 26/7/2022 tại Văn phòng công chứng H, giữa ông Q với vợ chồng ông V, bà L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên với giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng. Cùng ngày hai bên lập một giấy biên nhận tiền giao dịch mua bán đất đối với thửa đất trên giá trị 4.100.000.000 đồng. Do trước đó đã trả tiền cọc 500.000.000 đồng, sau đó do vợ chồng ông V, bà L cần tiền nên ông Q có đưa thêm số tiền 1.000.000.000 đồng và tại Phòng công

chứng khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Q đã giao thêm cho vợ chồng ông V, bà L 2.400.000.000 đồng. Tổng cộng ông Q đã giao cho vợ chồng ông V, bà L số tiền 3.900.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ thanh toán cho vợ chồng ông V, bà L khi hoàn tất các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Tại phòng công chứng vợ chồng ông V, bà L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho ông Q.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông V, bà L giữ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng và chỉ giao cho bên ông Q bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hai bên cam kết vợ chồng ông V, bà L làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất vườn sang đất ở và ký lại hợp đồng. Do ông Q tin tưởng vợ chồng ông V, bà L đang làm thủ tục chuyển đổi đất vườn sang đất ở, nên ông Q có lên san lấp mặt bằng để dọn dẹp và làm vệ sinh thì được dân ở cạnh cho biết là đất này bị quy hoạch mở đường và sẽ không thể chuyển đổi phần đất vườn còn lại sang đất ở. Vì vậy, ông Q đã nhiều lần liên hệ với vợ chồng ông V, bà L để bàn bạc cách thức giải quyết nhưng vợ chồng ông V, bà L không hợp tác và cố tình trốn tránh việc không chuyển đổi được đất vườn sang đất ở như thoả thuận.

Khi làm thủ tục chuyển nhượng với vợ chồng ông V, bà L, ông Q không biết diện tích đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.429m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế là đất nằm trong quy hoạch. Trong quá trình ông V làm thủ tục để chuyển đổi mục đích đất từ đất vườn sang đất ở thì khoảng một tháng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông Q mới biết đất này nằm trong quy hoạch và ông Q cho rằng ông V biết đất quy hoạch nhưng cố tình che giấu. Sau khi biết đất này nằm trong quy hoạch, ông Q có gặp và trao đổi với vợ chồng ông V, bà L để hai bên có phương án thoả thuận phía ông V trả lại tiền cho ông Q và ông Q sẽ trả lại đất cho vợ chồng ông V, bà L nhưng ông, bà không có thiện chí hợp tác.

Nay ông Q đề nghị Toà án giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2022 tại Văn phòng công chứng Hồ Phi Hùng giữa ông Ngô Đình Q và vợ chồng ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị L vô hiệu do phía ông V, bà L cố tình che giấu việc đất này nằm quy hoạch, và khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Hồ Phi Hùng thì giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng nhưng thực tế chuyển nhượng là 4.100.000.000 đồng. Mục đích là để trốn thuế nộp cho Nhà nước, bị đơn biết nhưng vẫn đồng ý ký kết nên đây là hợp đồng giả tạo. Đồng thời giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu do giả tạo là buộc vợ chồng ông V, bà L phải trả lại cho ông Q số tiền đã nhận là 3.900.000.000 đồng và ông Q sẽ trả lại cho vợ chồng ông V, bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 308, tờ bản đồ 09, diện tích 1262,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế.

*Ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hữu V và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông V, bà L:*

Vợ chồng ông V, bà L xác nhận đã thoả thuận với ông Q chuyển nhượng thửa đất số 129, tờ bản đồ số 01, diện tích 1429m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế. Hai bên thoả thuận giá trị chuyển nhượng là 4.300.000.000 đồng và có lập hợp đồng đặt cọc như ông Q trình bày. Ngày 24/3/2022 hai bên tiếp tục lập phụ lục hợp đồng với nội dung xin cấp đổi sổ mới và ông Q đặt cọc thêm 300.000.000 đồng. Tổng cộng tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Vợ chồng ông V, bà L thống nhất sẽ xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên nhằm xác định lại diện tích, kích thước của thửa đất. Sau khi thoả thuận, vợ chồng ông V bà L đã làm thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Ngày 14/6/2022, vợ chồng ông V, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 316990, tại thửa đất số 308, tờ bản đồ 9, diện tích 400m<sup>2</sup> đất ở; đất trồng cây hàng năm 862,1m<sup>2</sup>, tổng diện tích 1262,1m<sup>2</sup>. Do diện tích có giảm so với ban đầu nên vợ chồng ông V, bà L có thoả thuận bớt cho ông Q 200.000.000 đồng. Giá trị chuyển nhượng còn lại là 4.100.000.000 đồng.

Hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2022 tại Văn phòng công chứng Hồ Phi Hùng với giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, nhưng thực tế hai bên chuyển nhượng với giá đất là 4.100.000.000 đồng, các bên đều biết nhưng vẫn đồng ý ký kết. Ông Q đã giao cho vợ chồng ông V, bà L số tiền 3.900.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng với thoả thuận để bên ông Q tìm được người mua mới, nhờ vợ chồng ông V, bà L đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp hoặc ký giấy tờ (nếu có) chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thời hạn đến ngày 31/12/2022. Trong số tiền 3.900.000.000 đồng này, ông Q giao nhiều lần và ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng Hồ Phi Hùng ông Q giao thêm số tiền 2.400.000.000 đồng.

Việc ông Q cho rằng vợ chồng ông V, bà L lừa dối biết đất nằm trong quy hoạch là không có căn cứ vì vợ chồng ông V, bà L hoàn toàn không biết đất này nằm trong quy hoạch. Việc chuyển nhượng là do hai bên thoả thuận, là tự nguyện, không có việc lừa dối, ép buộc. Ông Q đã giao số tiền 3.900.000.000 đồng cho vợ chồng ông V, bà L. Còn việc ký hợp đồng chuyển nhượng giá 700.000.000 đồng thấp hơn so với giá chuyển nhượng thực tế 4.100.000.000 đồng là nhằm mục đích phía nguyên đơn trốn thuế.

Theo phụ lục hợp đồng, phía vợ chồng ông V, bà L có trách nhiệm cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên ông Q giữ lại 200.000.000 đồng để bên vợ chồng ông V, bà L còn có trách nhiệm hỗ trợ bên ông Q làm thủ tục khác liên quan sau này (nếu có); hoàn toàn không có việc bên vợ chồng ông V, bà L giữ lại 200.000.000 đồng để bên vợ chồng ông V, bà L phải có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất.

Trong hợp đồng chuyển nhượng, không ràng buộc bên vợ chồng ông V, bà L có trách nhiệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Bên vợ chồng ông V, đã thực hiện đúng theo cam kết, ký kết hợp đồng có công chứng, đã giao giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho bên ông Q, giao đất thực tế và bên ông Q đã có san lấp mặt bằng xây thành xung quanh thửa đất, làm đường, đổ đất. Vì vậy, vợ chồng ông V, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q.

*Ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của Văn phòng Công chứng H, ông Q:* Các trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng H giữa ông Q với vợ chồng ông V, bà L đều đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi lập Hợp đồng xong thì Văn phòng công chứng lưu giữ 01 bản, các bên mỗi bên giữ 01 bản còn việc thực tế bên nào giữ thì do các bên thoả thuận Văn phòng công chứng không liên quan. Nay ông Q yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2022 vô hiệu thì Văn phòng công chứng không có ý kiến gì. Đề nghị Toà án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Ý kiến người làm chứng ông N:* Xác nhận việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông Q với vợ chồng ông V, bà L đã được ký kết tại Phòng công chứng Hồ Phi Hùng với giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng. Thực tế chuyển nhượng đất giữa hai bên là 4.100.000.000 đồng, khi hai bên chuyển nhượng thì phía ông Q có hỏi phía vợ chồng ông V, bà L đất có bị quy hoạch không thì phía vợ chồng ông V, bà L trả lời đất không bị quy hoạch nên ông Q tin tưởng để mua. Số tiền ông Q đặt cọc 500.000.000 đồng, sau đó đưa thêm 1.000.000.000 đồng và ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng H, ông Q giao thêm cho vợ chồng ông V, bà L số tiền 2.400.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu V đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 117, 124, 129, 398, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 92, 93 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 9 Điều 12, điều 69, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế:***

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 121, 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Căn cứ điểm Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Q hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đình Q. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Ngô Đình Q với vợ chồng ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị L số công chứng 9250, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2022 tại Văn phòng công chứng Hồ Phi Hùng, tỉnh Thừa Thiên Huế đối với thửa đất số DB 316990, tại thửa đất số 308, tờ bản đồ 9, diện tích 1262.1m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị L ngày 14/6/2022 là vô hiệu do giả tạo.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Ngô Đình Q số tiền 3.900.000.000 đồng (Ba tỷ chín trăm triệu đồng).

Buộc ông Ngô Đình Q phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số DB 316990, tại thửa đất số 308, tờ bản đồ 9, diện tích 1262,1m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị L ngày 14/6/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Tại đơn kháng cáo ngày 12/9/2023 và đơn kháng cáo bổ sung ngày 03/11/2023, bị đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xét xử lại theo hướng: “Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng công chứng ngày 26/7/2022 vô hiệu do giả tạo, công nhận hiệu lực của hợp đồng bị che giấu (theo Biên nhận tiền giao dịch mua bán đất ngày 26/7/2022) với giá chuyển nhượng thực tế là 4,1 tỷ đồng và buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền mua đất còn thiếu là 200.000.000 đồng”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật Sư Lê Thị Trà M và Luật sư Nguyễn Thị Gia H trình bày: Cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 200.000.000 đồng, không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, không định giá tài sản là vi phạm thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn; tuyên bố sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng công chứng ngày 26/7/2022 vô hiệu do giả tạo, công nhận hiệu lực của hợp đồng bị che giấu (theo Biên nhận tiền giao dịch mua bán đất ngày 26/7/2022) với giá chuyển nhượng thực tế là 4,1 tỷ đồng và buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền mua đất còn thiếu là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự, không có vấn đề gì cần phải kiến nghị để khắc phục.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy nhận tiền giao dịch mua bán đất ngày 26/7/2022 giữa ông Q với vợ chồng ông Viên và bà L vô hiệu do giả tạo; buộc

ông Viên và bà L phải trả cho ông Q 3.900.000.000 đồng. Buộc bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện các thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ và xét xử vắng mặt các đương sự đảm bảo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị L làm trong thời hạn luật định, ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị L được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn là hợp lệ. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử xét cần tiếp tục xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Nguyễn Hữu V và bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ngày 04/3/2022 giữa ông Ngô Đình Q với vợ chồng ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị L có ký kết hợp đồng đặt cọc thỏa thuận vợ chồng ông V bà L chuyển nhượng cho ông Q quyền sử dụng đất thửa đất số 129, tờ bản đồ số 01, diện tích 1429m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế giá trị là 4.300.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng ông V, bà L làm thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định lại diện tích cụ thể để chuyển nhượng. Ngày 14/6/2022 vợ chồng ông V, bà L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số DB 316990, tại thửa đất số 308, tờ bản đồ 9, diện tích 400m<sup>2</sup> đất ở, 862,1m<sup>2</sup> đất trồng cây hằng năm, tổng diện tích 1262,1m<sup>2</sup>. Do diện tích giảm so với diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc nên phía vợ chồng ông V, bà L bớt cho ông Q số tiền 200.000.000 đồng, nên giá chuyển nhượng thực tế còn lại là 4.100.000.000 đồng. Ngày 26/7/2022, ông Q với vợ chồng ông V, bà L đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn Phòng công chứng Hồ Phi Hùng với giá chuyển nhượng thửa đất trên là 700.000.000 đồng. cũng trong ngày 26/7/2022 hai bên lập Biên nhận tiền giao dịch mua bán đất đối với thửa đất trên với giá 4.100.000.000 đồng Phía ông Q đã giao cho vợ chồng ông V, bà L số tiền 3.900.000.000 đồng trong đó tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, giao thêm 1.000.000.000 đồng và ngày ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng giao thêm 2.400.000.000 đồng. Đối với số tiền 700.000.000 đồng theo Hợp đồng được công chứng các bên đương sự đều thừa nhận không giao nhận số tiền này. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ Luật tố tụng Dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh.

[2.2] Như vậy, có căn cứ xác định các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất là 4.100.000.000 đồng nhưng khi ký kết hợp đồng tại Văn Phòng công chứng Hồ Phi Hùng với giá 700.000.000 đồng. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên hợp

đồng được công chứng vô hiệu do giả tạo là có căn cứ theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá tính pháp lý của “Biên nhận tiền giao dịch mua bán đất” ngày 26/7/2022 mà buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 3.900.000.000 đồng là không đúng quy định pháp luật, vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, hỏi họ có yêu cầu bồi thường thiệt hại hay không theo quy định tại Điều 131 Bộ Luật Dân sự năm 2015 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.4]. Cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng vô hiệu nhưng không đánh giá lỗi của các bên để có căn cứ giải quyết bồi thường theo quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ Luật dân sự năm 2015 là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.5]. Theo trình bày của Nguyên đơn đối với diện tích 826,1 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm thì không được phép chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xác minh tại cơ quan có thẩm quyền về việc có chuyển đổi được hay không là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ.

[2.6] Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, để có căn cứ xác định sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông Q đã nhận đất chưa, có xây dựng gì không? Cấp sơ thẩm cũng không tiến hành định giá thửa đất để có căn cứ xem xét bồi thường thiệt hại nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự như vậy việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm xác định ông Q đã có san lấp mặt bằng, xây thành xung quanh thửa đất, làm đường bê tông, kết quả định giá thửa đất có giá trị 2.524.200.000 đồng.

[2.7] Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm (BL 149) đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nhân có yêu cầu Nguyên đơn ông Q phải trả đủ cho bên chuyển nhượng số tiền 200.000.000 đồng nhưng Hội đồng xét xử không xem xét, nhận định yêu cầu này có được chấp nhận hay không là vi phạm thủ tục tố tụng.

Từ những nhận định trên, Xét thấy cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ, nên Hội đồng xét xử xét cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Q và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Q giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị L không phải chịu.

[4]. Về chi phí tố tụng: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, tuyên xử:

1. Hủy Bản án sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế tiến hành giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị L không phải chịu.

Trả lại cho ông Nguyễn Hữu V và bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các Biên lai thu tiền số 0007321 và 0007322 ngày 26/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q.

4. Về chi phí tố tụng: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản dân sự phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

### ***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh TT Huế;
- TAND huyện Q;
- Chi cục THADS huyện Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa DS; HCTP.

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

**Đã ký**

**Thái Thị Hồng Vân**