

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 209/2025/DS-PT

Ngày 29 tháng 9 năm 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 PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Hương.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Toàn và ông Trần Đình Chi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Hoàng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:
Ông Hoàng Thanh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Phú Thọ) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 142/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 133/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đinh Đại Đ, sinh năm 1979 và chị Đào Thị Thu H, sinh năm 1994.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ: Chị Đào Thị Thu H, sinh năm 1994 (anh Đ và chị H là vợ chồng).

Đều cư trú: Khu H, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ (nay là khu H, xã Y, tỉnh Phú Thọ), chị H có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957; địa chỉ: Khu T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ (nay là khu T, xã Y, tỉnh Phú Thọ), hiện cư trú tại: Khu G, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là Khu G, xã H, tỉnh Phú Thọ).

+ Anh Phùng Ngọc H1, sinh năm 1990; địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Hà Giang (nay là xã Đ, tỉnh Tuyên Quang), hiện cư trú tại: Khu G, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là khu G, xã H, tỉnh Phú Thọ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L và anh H1: Bà Dương Thị Kim D, sinh năm 1965; nơi cư trú: Tổ I, phường V, tỉnh Phú Thọ.

Bà L, anh H1, bà D đều có mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn Á, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu H, xã Đ, huyện Y,

Phú Thọ (nay là khu H, xã Y, tỉnh Phú Thọ).

2. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu H, xã Đ, huyện Y, Phú Thọ (nay là khu H, xã Y, tỉnh Phú Thọ).

3. Bà Diệp Thị N, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu B, thị trấn Y, huyện Y, Phú Thọ (nay là khu B, xã Y, tỉnh Phú Thọ).

Ông A, ông H2, bà N đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Đinh Đại Đ và chị Đào Thị Thu H trình bày:

Do anh chị muốn tìm mua đất ở mặt đường, mục đích để kinh doanh. Thông qua mạng Facebook anh chị thấy anh H1 con bà Lương Đ1 bán đất, do bố mẹ anh Đ có mối quan hệ thân thiết với bà L nên anh chị hỏi mua đất và bà L đồng ý. Đến ngày 22/10/2019 tại nhà bố mẹ đẻ anh Đ ở khu H, xã Đ, huyện Y, bà L đã tự tay viết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung: bà L và anh H1 chuyển nhượng đất cho bên nhận chuyển nhượng là anh Đ, chị H, thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N696847, số vào sổ 00050, cấp ngày 11/4/2000, thửa đất số 40-9, tờ bản đồ số 4, diện tích 292m² với trị giá 1.150.000.000đ (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), đã nhận đặt cọc trước 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Bà L có trách nhiệm giao lại bìa đỏ cho anh Đ trong thời gian một tháng, Anh Đ có trách nhiệm hoàn trả số tiền còn lại 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng), bà L cũng cam kết sau một tháng không giao bìa sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật và không bán cho ai nữa. Sau khi viết xong bà L ký bên người chuyển nhượng, anh Đ ký bên người mua; ông Nguyễn Đức Á1 ký và ghi người làm chứng - đại diện khu dân cư. Sau khi bà viết giấy, các bên ký xong anh chị giao số tiền 500.000.000đ cho bà L và anh H1 cùng đếm và nhận tiền. Ký kết nhận tiền xong bà L mới nói bìa đỏ của bà bị mất nên phải làm lại trong vòng 01 tháng mới trả cho anh chị được, anh chị cũng đồng ý; cùng thời điểm đó có sự chứng kiến của bà Diệp Thị N ở thị trấn Y là chủ nợ của bà L. Sau khi nhận tiền của anh chị, bà L đã trả khoảng 120.000.000đ cho bà N.

Hết thời điểm một tháng theo giấy thỏa thuận, bà L vẫn chưa trả bìa đỏ, vợ chồng anh chị đã nhắc bà L trả bìa đỏ để anh chị trả nốt tiền, nhưng bà L trả lời chưa được, bà L có nói đang mua đất làm nhà cho anh H1 ở Hà Giang nên đề nghị vợ chồng anh chị trả cho bà trước, sau đó bà sẽ làm thủ tục cấp lại bìa để trả cho anh chị. Do nể nang nên ngày 02/12/2019 cũng tại nhà bố mẹ đẻ anh Đ ở xã Đ, bà L, anh H1 cũng đến sau đó bà L tiếp tục viết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh chị, nội dung cũng như Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà L viết ngày 22/10/2019 khác phần tiền ghi mua bán diện tích thửa đất trên với trị giá là 1.150.000.000đ (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), hiện bà L đã nhận cọc trước 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng), bà L có trách nhiệm giao lại bìa đỏ cho anh chị thời gian một tháng, sau khi giao bìa anh chị có trách nhiệm hoàn trả số tiền còn lại là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), bà L cũng cam kết sau một tháng không giao bìa sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi viết xong bà Lương K bên người chuyển nhượng, anh Đ ký bên người nhận chuyển nhượng, người làm chứng ông

Nguyễn Văn H2 là Trưởng khu ký, sau khi ký giấy chuyển nhượng anh chị đã trả cho bà L và anh H1 số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), bà L và anh H1 cùng đếm và nhận tiền. Đến thời hạn bà L cam kết trả bìa, anh chị cũng đã thúc giục nhưng bà L nói là chưa được, nên anh chị cũng phải chờ.

Do cần chỗ ở và làm ăn nên ngày 21/12/2020, anh Đ gọi điện cho anh H1, sau đó là bà L nói chuyện về việc anh chị tháo dỡ nhà của bà L để làm nhà, bà L có lấy gì để anh chị để lại. Bà L nói lấy lại gạch ngói cửa và xà gồ thì anh Đ có nói chỉ có thể lấy cửa và xà gồ gỗ, trong khi nói chuyện bà L có nói chuyển nốt số tiền cho bà vì bà đang khó khăn. Anh Đ đã đồng ý, chị H đã trực tiếp chuyển vào tài khoản của anh H1 số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), cuộc nói chuyện này anh Đ đã ghi âm gửi Tòa án và đại diện bị đơn có giải trình kèm theo. Sau thời điểm đó anh chị tháo dỡ nhà bà L, anh chị đã xây nhà kiên cố trên thửa đất và kinh doanh cho đến nay, bà L và anh H1 có về đó nhiều lần nhưng không có ý kiến gì, còn bộ cửa nhà cũ của bà L sau khi tháo dỡ tại nhà em gái của anh Đ là chị Đinh Thị Hoàng D1, còn xà gồ gỗ anh chị vẫn để ở nhà anh chị. Khi hết thời hạn bà L cam kết trả bìa đỏ lần 2, anh chị liên tục gọi điện và nhiều lần đến nhà bà L yêu cầu trả bìa đỏ để thực thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng bà L nói đang khó khăn chưa làm được bìa đỏ. Đến thời điểm tháng 4/2023, bà L có nói để làm đơn kiện đòi đất của ông Đoàn Xuân T là hộ giáp ranh xong sẽ làm thủ tục cấp lại bìa đỏ trả cho anh chị, nhưng sau đó đến khoảng đầu tháng 12/2023 bà L có nói là sắp xong bìa đỏ sẽ chuyển trả cho anh chị. Nhưng sau khi có bìa đỏ ngày 22/12/2023 bà L không trả mà yêu cầu anh chị trả thêm 200.000.000đ đến 250.000.000đ thì mới làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh chị, nhưng anh chị không đồng ý. Anh chị cũng đã liên tục gọi điện yêu cầu đàm phán để bà L chuyển trả bìa đỏ nhưng bà L không trả nên đến tháng 10/2024 anh chị khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết.

Khi bà L viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L có viết bà và anh H1 là bên chuyển nhượng, nhưng vì nhận thức phát lý về đất đai chưa đầy đủ và chưa có kinh nghiệm trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên khi bà L viết xong chỉ có bà L ký bên bán và anh Đ ký bên mua, nên anh chị không yêu cầu anh H1 **ký vào** hai Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó. Tuy nhiên, anh chị khẳng định 02 lần trả tiền và viết giấy chuyển nhượng anh H1 đều có mặt, cùng đếm và nhận tiền cùng bà L số tiền 1.100.000.000đ trực tiếp và 50.000.000đ là do chị H chuyển khoản trực tiếp cho anh H1.

Quá trình giải quyết vụ án đại diện bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng số tiền 1.150.000.000đ mà bà L và anh H1 nhận của anh chị là tiền vay là không có căn cứ.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng thời điểm anh chị nhận chuyển nhượng đất của bà L, anh H1, đất đang có tranh chấp và đất chưa được bên bán bàn giao cho bên mua. Anh chị có quan điểm không biết việc thửa đất đó có tranh chấp, quá trình giao dịch trả tiền bà L, anh H1 không nói đất đang có tranh chấp, chỉ đến năm 2023 khi bà L nói đang làm đơn đòi đất của ông Đoàn Xuân T thì anh chị mới biết có tranh chấp. Nay yêu cầu bà L trả lại bìa đỏ, anh chị đồng ý với diện tích đất thực tế theo bìa đỏ. Về việc chuyển giao đất, anh chị nhận bàn giao đất thời điểm anh chị nhận chuyển

nhượng bà L và anh H1 nên cuối năm 2020 khi anh chị phá dỡ nhà bà L, anh H1 và xây nhà mới trên đất từ đó đến nay bà L và anh H1 đã nhiều lần về địa phương có đến và biết anh chị xây nhà nhưng cũng không có ý kiến phản đối gì, cũng không có đơn từ đến địa phương về việc anh chị tự ý xây nhà trên đất của bà L và anh H1. Đại diện bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng vụ án hết thời hiệu khởi kiện và yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu là không đúng, vì từ khi mua đến khi có tranh chấp năm 2024 anh chị liên tục yêu cầu bà Lương thực H3 hợp đồng, đến tháng 12/2023 bà L vẫn có quan điểm khi có bìu đồ sẽ trả lại cho anh chị, chỉ đến thời điểm tháng 12/2023 khi anh chị biết bà L đã nhận bìu đồ do UBND huyện Y cấp, nhưng không trả cho anh chị nên anh chị xác định thời điểm đó là thời điểm quyền và lợi ích của anh chị bị xâm phạm, còn việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là không có căn cứ vì cho rằng vợ chồng anh chị chỉ nhận chuyển nhượng đất vào thời điểm đang có tranh chấp và đất chưa được chuyển giao và hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che giấu khoản vay là không đúng thực tế diễn ra của sự việc và bà L và anh H1 không đưa ra được chứng cứ về việc đó.

Nay anh chị khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị và bà L, anh H1 là hợp pháp, buộc bà L và anh H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh chị, vì anh chị đã nhận đất, xây nhà trên đất và đã trả đủ số tiền 1.150.000.000đ cho bà L, anh H1 theo thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng mà bà L viết, mà số tiền mà L, anh H1 nhận cũng đã được đại diện bà L anh H1 thừa nhận.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày:

Đầu năm 2019 (không nhớ cụ thể ngày tháng), gia đình bà Nguyễn Thị L có vay anh Đinh Đại Đ số tiền khoảng 1 tỷ đồng. Để làm tin thì anh Đ có yêu cầu bà L ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2019. Khi ký, anh Đ có nói với bà L khi nào trả được nợ thì sẽ hủy giấy này đi. Tiếp đó, ngày 2/12/2019, anh Đ tiếp tục yêu cầu bà L ký lại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả hai giấy chuyển nhượng đều nêu nội dung bà L chuyển nhượng cho anh Đ thửa đất số 40-9, tờ bản đồ số 4, diện tích 292m² tại xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ. Anh Đ đã trả toàn bộ cho bà L tổng số tiền là 1.150.000.000đ (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Việc bà L không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đ, chị H là do bà L vay tiền của anh Đ chị H. Đối với việc anh Đ, chị H có gọi điện cho bà L về việc tháo dỡ nhà thì bà L không nhớ. Bà L thừa nhận là bà có ký vào các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2019 và ngày 02/12/2019 nhưng bà không nhớ là có viết giấy hay không.

Tuy nhiên, khi ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất trên gia đình bà L đang tranh chấp mốc giới với nhà liền kề và đang được giải quyết tại UBND xã Đ, huyện Y. Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng chưa được cấp lại nên bản thân gia đình nhà bà L lúc đó không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lợi dụng lúc bà L không có mặt ở địa phương, gia đình anh Đ đã tự ý xây

dựng công trình trên đất mà chưa được sự đồng ý của gia đình bà L, đồng thời bà L cũng chưa bàn giao đất cho anh Đ mà do anh Đ tự ý sử dụng.

Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không giá trị về mặt pháp lý, bị vô hiệu theo quy định tại Bộ Luật dân sự năm 2015 bởi các lý do sau:

1. Tại thời điểm ký giấy chuyển nhượng thì người bán (bà L) đang có tranh chấp đất đai tại thửa đất chuyển nhượng, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do đang làm thủ tục cấp lại) nên việc chuyển nhượng vi phạm điều kiện chuyển nhượng quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (đất đang có tranh chấp và chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

2. Việc ký Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với bản chất giao dịch, không tự nguyện và che dấu giao dịch khác là giao dịch vay tiền.

3. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức theo quy định của pháp luật về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Bên bán chưa thực hiện việc bàn giao đất nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện.

Từ những phân tích nêu trên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/10/2019 và ngày 2/12/2019 là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm về hình thức, điều kiện chuyển nhượng và nhằm che dấu một giao dịch khác.

Đối với nội dung người đại diện của bị đơn cho rằng hợp đồng giao dịch giữa anh Đ, chị H với bà L, anh H1 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Tòa án yêu cầu cung cấp chứng cứ nhưng đại diện của bị đơn không có tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án.

Bị đơn đề nghị Tòa án: Tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và anh Đinh Đại Đ theo nội dung Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/10/2019 và ngày 2/12/2019 là vô hiệu. Buộc anh Đinh Đại Đ phải tháo gỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất để trả lại đất cho bà L. Gia đình bà Nguyễn Thị L trả lại số tiền đã vay cho anh Đinh Đại Đ bao gồm cả tiền lãi theo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm vay.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh Phùng Ngọc H1 thống nhất trình bày:

Hộ gia đình anh H1 có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 40-9, tờ bản đồ số 4, diện tích 292m² có địa chỉ ở Khu dân cư T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/4/2000 mang tên Hộ bà Nguyễn Thị L (đến ngày 22/12/2023 thì cấp đổi sổ mới do thay đổi về diện tích sử dụng từ 292m² xuống 253,6m²). Lúc này H4 bà Nguyễn Thị L có hai thành viên đó là anh H1 và bà L.

Do yêu cầu công tác, năm 2013, anh H1 chuyển về sinh sống tại Thôn S, T, Đ, Hà Giang đến khoảng năm 2022 mới chuyển về Khu G, T, V, Phú Thọ sống nên không trực tiếp ở tại thửa đất đang tranh chấp. Vì vậy, không biết bà L ký bán đất cho anh Đ hay không. Anh H1 chỉ biết, khoảng năm 2019 do cần tiền nên anh H1 có nhờ bà L vay hộ với số tiền khoảng 1 tỷ đồng. Sau một thời gian bà L có nói cho anh H1 biết đã vay được tiền của anh Đ với số tiền nêu trên. Khi

đó, anh Đ có gọi hai mẹ con bà L sang lấy tiền thành ba lần với tổng số tiền là 1.150.000.000đ (Một tỷ, một trăm trăm, năm mươi triệu đồng chẵn). Cụ thể các lần giao tiền như sau:

Lần 1: 500 triệu đồng bằng tiền mặt;

Lần 2: 600 triệu đồng bằng tiền mặt;

Lần 3: 50 triệu đồng bằng chuyển khoản.

Các ngày giao tiền anh H1 không nhớ cụ thể. Bản thân anh H1 không ký bất kỳ văn bản nào bán đất cho anh Đ và cũng không đồng ý bán đất cho anh Đ nếu biết. Anh H1 chỉ biết số tiền trên là tiền vay chứ không biết đó là tiền bán đất.

Khi vay tiền của anh Đ thì được vợ chồng anh Đ đề nghị xin mượn ngôi nhà đang có trên thửa đất hiện đang tranh chấp để làm quán bán hàng. Do vay tiền của anh Đ và căn nhà không cần sử dụng đến nên gia đình anh H1 đồng ý cho gia đình anh Đ mượn ngôi nhà trên thửa đất để làm quán bán hàng coi như phần trả lãi cho số tiền đang vay, lúc nào trả lại tiền thì lấy lại nhà. Bản thân hai gia đình chưa từng bàn giao đất cho nhau mà chỉ cho mượn nhà trên đất.

Trong quá trình mượn nhà, gia đình anh Đ có xin phép gia đình anh H1 sửa chữa căn nhà để thuận tiện cho quá trình bán hàng nên gia đình anh H1 có đồng ý cho sửa chữa nhưng không biết anh Đ đã xây dựng công trình khác vì cả hai mẹ con anh H1 đều không trực tiếp sinh sống ở địa phương. Nếu biết anh Đ xây dựng công trình kiên cố trên đất thì anh H1 sẽ không đồng ý cho xây.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh H1 có ý kiến sau:

1. Giao dịch mua bán đất đai giữa bà L và anh Đ (nếu có) là giao dịch giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền.

2. Tại thời điểm ký văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất này đang là đất hộ gia đình, trong đó anh H1 là một thành viên trong hộ gia đình. Anh H1 không biết, không ký giấy chuyển nhượng nên bà L không thể tự mình ký bán đất đang là tài sản chung của Hộ gia đình. Việc bà L tự mình ký bán (nếu có) là không có thẩm quyền ký, vi phạm về mặt chủ thể của giao dịch dân sự.

3. Văn bản ký giữa anh Đ và bà L không được công chứng, chứng thực nên vi phạm về mặt hình thức của giao dịch theo quy định của pháp luật.

4. Tại thời điểm ký Giấy chuyển nhượng thửa đất này thì đang có tranh chấp đất đai, chi tiết tranh chấp như sau:

Gia đình bà L và ông Đoàn Xuân T (trú tại Khu dân cư T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ) có tranh chấp đất nên giữa năm 2009 bà L đã làm đơn lên UBND xã Đ để xin giải quyết tranh chấp đất đai.

Ngày 28/9/2009, UBND xã Đ lập biên bản làm việc về việc kết quả đo đạc thực tế xác định đất thổ cư liên quan đến đơn đề nghị giải quyết tranh chấp của hộ bà Nguyễn Thị L.

Ngày 19/04/2010, UBND xã Đ lập Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai (lần 1) để giải quyết tranh chấp giữa Hộ bà Nguyễn Thị L và ông Đoàn Xuân T nhưng không thành.

Ngày 16/08/2010, UBND xã Đ lập Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai (lần 2) để giải quyết tranh chấp giữa Hộ bà Nguyễn Thị L và ông Đoàn Xuân T nhưng tiếp tục không thành.

Ngày 10/04/2023, UBND xã Đ lập Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai (lần 3) để giải quyết tranh chấp giữa Hộ bà Nguyễn Thị L và ông Đoàn Xuân T nhưng vẫn tiếp tục không thành.

Sau đó bà L đã nộp đơn khởi kiện đến TAND huyện Yên Lập để giải quyết tranh chấp đất đai theo đúng thẩm quyền.

Như vậy, thửa đất này đang xảy ra tranh chấp xuyên suốt từ năm 2009 cho đến năm 2023 mới hết tranh chấp, khi ký giấy chuyển nhượng (năm 2019) thì thửa đất nêu trên của hộ anh H1 vẫn đang trong tình trạng tranh chấp đất đai với ông Đoàn Xuân T nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Điều đó càng được khẳng định khi thửa đất này tuy bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2009 nhưng mãi đến ngày 22/12/2023 mới xin cấp lại được giấy chứng nhận vì đất đang trong tình trạng tranh chấp thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không giá trị về mặt pháp lý, bị vô hiệu theo quy định tại Bộ luật dân sự năm 2015 (Vi phạm về hình thức, điều kiện chuyển nhượng và nhằm che giấu một giao dịch khác).

Đề nghị Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và anh Đinh Đại Đ theo nội dung Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/10/2019 và ngày 2/12/2019 vô hiệu. Buộc anh Đinh Đại Đ phải tháo gỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất để trả lại đất cho gia đình bà L. Gia đình L trả lại số tiền đã vay cho anh Đinh Đại Đ bao gồm cả tiền lãi theo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm vay.

Người làm chứng bà Diệp Thị N trình bày:

Ngày 22/10/2019 giữa anh Đ, chị H và bà L, anh H1, bà N có chứng kiến việc anh Đ, chị H có thực hiện ký kết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957, địa chỉ khu T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ. Trong giấy chuyển nhượng có ghi nội dung là chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 696847, sổ vào sổ 00050 cấp ngày 11/4/2000 thuộc thửa đất số 40-9 tờ bản đồ số 4 diện tích 292m² (theo bản đồ 299). Hai bên thỏa thuận bán với số tiền là 1.150.000.000đ (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), nhưng hôm đó anh Đ, chị H đặt cọc trước số tiền là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và bà L có trách nhiệm giao lại bìa đỏ cho anh Đ, chị H trong vòng một tháng và anh Đ, chị H có trách nhiệm hoàn trả số tiền 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng) còn lại. Khi đó bà L nhận tiền với mục đích là bán đất cho anh Đ, chị H chứ không có mục đích vay tiền của anh Đ chị H.

Bên cạnh đó bà L còn cam kết nếu sau một tháng bà L chưa giao bìa đỏ cho anh Đ, chị H thì bà L xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tại buổi làm việc ngày 22/10/2019 có bà N, anh Đ, chị H, bà L, anh H1 và ông Nguyễn Đức Á1 (là trưởng khu T khi đó), khi chị H và anh Đ giao tiền cho bà L và anh H1 nhận đếm tiền. Bà N chứng kiến bên giao và bên nhận đã nhận đủ số tiền là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Các bên tham gia giao dịch đã ký.

Người làm chứng ông Nguyễn Đức Á1 trình bày:

Ngày 22/10/2019, ông Á1 có chứng kiến việc anh Đinh Đại Đ, sinh năm 1979 và chị Đào Thị Thu H, sinh năm 1994, đều có địa chỉ tại khu T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ có thực hiện việc ký kết thực hiện chuyển nhượng quyền

sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957, có địa chỉ tại khu T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ.

Nội dung chuyển nhượng là chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N696847 số vào sổ 06050 cấp ngày 11/4/2020 thuộc thửa đất số 40-9 tờ bản đồ số 4 diện tích 292m² (thuộc bản đồ 299) với số tiền là 1.150.000.000đ (Một tỉ một trăm năm mươi triệu đồng) nhưng hôm đó anh Đ, chị H đặt cọc trước 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và bà L có trách nhiệm giao lại bì đỏ cho anh Đ, chị H. Trong vòng một tháng anh Đ, chị H phải có trách nhiệm hoàn trả nốt số tiền 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng). Bên cạnh đó bà L còn cam kết nếu sau một tháng không bàn giao bì đỏ cho anh Đ, anh Đ thì bà L sẽ chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật.

Người làm chứng anh Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ngày 02/12/2019 anh H2 có chứng kiến việc anh Đinh Đại Đ, sinh năm 1979 và chị Đào Thị Thu H, sinh năm 1994 đều có địa chỉ tại khu T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ có thực hiện việc ký kết thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957, có địa chỉ tại khu T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ.

Nội dung chuyển nhượng là chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N696847 số vào sổ 06050 cấp ngày 11/4/2020 thuộc thửa đất số 40-9 tờ bản đồ số 4 diện tích 292m² (thuộc bản đồ 299). Khi đó anh Đ, chị H giao tiền cho bà L với mục đích mua bán đất chứ không phải mục đích bà L vay tiền của anh Đ, chị H và khi đó bà L đã đếm đủ số tiền anh Đ, chị H đưa. Bên cạnh đó bà L còn cam kết có trách nhiệm giao bì đỏ cho anh Đ trong thời gian một tháng sau đó bàn giao bì đỏ cho anh Đ, anh Đ có trách nhiệm hoàn trả số tiền còn lại cho bà L là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Nếu sau một tháng chưa giao bì đỏ cho anh Đ thì bà L sẽ chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật.

Đối với anh Hoàng Mạnh H5 trình bày: Do có mối quan hệ quen biết anh Đ nên khoảng tháng 10/2019, anh Đ có nhờ anh hướng dẫn thủ tục mua bán chuyển nhượng đất đai, thời điểm sau 11 giờ 30 phút, anh có định hướng về hình thức đặt cọc chuyển nhượng đất cho anh Đ theo quy định của pháp luật, sau khi hướng dẫn xong anh về nhà và không xác định được nội dung các văn bản giao dịch giữa anh Đ và bà L, anh chỉ nhớ tại thời điểm đó có ông Đ, bà H, ông Á1 và bà L, còn lại ai nữa anh không nhớ.

Đối với chị Đinh Thị Hoàng Đ2 trình bày: Chị là em gái anh Đồng thời Đ3 tháng 12/2020 chị H có hỏi trước 2,3 ngày trước khi tháo dỡ nhà bà L, cho anh chị để nhờ mây đồ linh tinh dưới vườn nhà chị, nên chị cho để nhờ hai bộ cánh cửa sổ và ít dui mè bằng tre mục nát, ngoài ra chị không biết thêm gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đại diện bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị áp dụng thời hiệu để đình chỉ vụ án; hoặc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do vi phạm điều kiện chuyển nhượng, bị đơn sẽ trả tiền cho nguyên đơn và trả lãi suất theo lãi suất Ngân hàng nếu nguyên đơn yêu cầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169 của Luật Đất đai năm 2013 Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Khoản 2 Điều 26 của 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;

Áp dụng án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Đại Đ và chị Đào Thị Thu H

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đã được giao kết ngày 02/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị L, anh Phùng Ngọc H1 và anh Đinh Đại Đ, chị Đào Thị Thu H là hợp đồng hợp pháp.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị L và anh Phùng Ngọc H1 có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số DI 328344, do Ủy ban nhân UBND huyện Y, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 22/12/2023 đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 15, diện tích 253,6m², địa chỉ thửa đất: Khu T, xã Đ, huyện Y, tên chủ sử dụng bà Nguyễn Thị L và cùng anh Đinh Đại Đ và chị Đào Thị Thu H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà L, anh H1 không thực hiện nghĩa vụ giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, anh Đ, chị H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên lãi suất chậm trả, án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07 tháng 7 năm 2025, bà Nguyễn Thị L và anh Phùng Ngọc H1 kháng cáo đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và vợ chồng anh Đinh Đại Đ là vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều kiện chuyển nhượng và hình thức hợp đồng.

Trước khi xét xử phúc thẩm, bị đơn thay đổi người đại diện theo ủy quyền, đã cung cấp văn bản ủy quyền mới cho Tòa án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố

tụng, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L và anh Phùng Ngọc H1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Phú Thọ).

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L và anh Phùng Ngọc H1 trong thời hạn kháng cáo, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn thay đổi người đại diện theo ủy quyền, đã cung cấp văn bản ủy quyền mới nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận thay đổi và bổ sung người tham gia tố tụng.

Trước khi xét xử phúc thẩm, bị đơn từ chối Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đối với bà Trần Thị L1, Luật sư thuộc Công ty L2 và Thiện tâm, Đoàn Luật sư Thành phố H, do vậy Tòa án không tiếp tục đưa bà L1 tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Phía nguyên đơn cho rằng, ngày 22/10/2019 và 02/12/2019, bà Nguyễn Thị L đã ký hai giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đinh Đại Đ và vợ là chị Đào Thị Thu H đối với thửa đất số 40-9, tờ bản đồ số 4, diện tích 292m² tại xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ, với tổng giá trị 1.150.000.000đ. Anh Đ, chị H đã thanh toán đầy đủ tiền cho bà L, anh H1. Từ năm 2020, vợ chồng anh Đ đã tháo dỡ các công trình trong đó có nhà của bà L và xây dựng nhà mới để ở và kinh doanh trên thửa đất. Tuy nhiên, bà L không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như cam kết, nên anh Đ, chị H khởi kiện yêu cầu công nhận giao dịch mua bán đất là hợp pháp, buộc bà L và anh H1 thực hiện nghĩa vụ. Về phía bị đơn, bà L, anh H1 không thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà cho rằng đây là giao dịch vay tiền. Giao dịch mua bán đất vô hiệu do đất đang tranh chấp, chưa có giấy chứng nhận (do đang làm thủ tục cấp lại), không được công chứng và chỉ nhằm che giấu việc vay mượn nên yêu cầu tuyên giao dịch vô hiệu và hoàn trả tiền cho anh Đ và chị H. Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau đó, bà L và anh H1 đã kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L và anh Phùng Ngọc H1, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Về yêu cầu đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo khoản 1 Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người khởi kiện biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Trong vụ án này, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa anh Đ, chị H với bà L vào ngày 02/12/2019, các bên đã hoàn tất việc giao tiền. Sau đó, anh Đ, chị H đã xây dựng nhà ở kiên cố và sinh sống ổn định từ năm 2020 mà không bị bà L, anh H1 phản đối.

Tuy nhiên, việc sang tên quyền sử dụng đất chưa thực hiện được do bà L trình bày bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phải làm thủ tục xin cấp lại. Trong thời gian từ năm 2020 đến giữa năm 2023, anh Đ, chị H nhiều lần yêu cầu bà L hoàn tất thủ tục để bàn giao giấy chứng nhận, và bà L vẫn xác nhận giao dịch, hứa hẹn thực hiện nghĩa vụ. Khoảng tháng 8/2023, bà L có chuyển cho anh Đ giấy hẹn của UBND huyện Y về việc cấp lại bìa đỏ cho bà L. Đến tháng 12/2023 bà L có nói là sắp xong bìa đỏ sẽ chuyển trả cho anh Đ, chị H. Ngày 22/12/2023, bà L được cấp lại giấy chứng nhận và bắt đầu từ thời điểm này thể hiện rõ ý chí không thực hiện hợp đồng, khi yêu cầu anh Đ, chị H phải trả thêm 200.000.000đ – 250.000.000đ thì mới bàn giao giấy tờ nhưng anh Đ, chị H không đồng ý.

Theo đó, có căn cứ để xác định thời điểm anh Đ, chị H biết quyền lợi của mình bị xâm phạm là ngày 22/12/2023 – thời điểm bà L có hành vi từ chối thực hiện nghĩa vụ chuyển giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trái với thỏa thuận ban đầu. Do đó, thời hiệu khởi kiện được tính từ ngày 22/12/2023.

Nguyên đơn khởi kiện ngày 07/10/2024, tức là vẫn trong thời hiệu 03 năm theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì vậy, kháng cáo của bà L, anh H1 cho rằng vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện, Tòa án phải đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

[3.2] Về nội dung kháng cáo đề nghị tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và vợ chồng anh Đinh Đại Đ là vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều kiện chuyển nhượng và hình thức hợp đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.2.1] Xét tính xác thực và bản chất của giao dịch:

Về hai giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất các ngày 22/10/2019 và 02/12/2019, đối với thửa đất số 40-9, tờ bản đồ số 4, diện tích 292m² tại xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ được thể hiện bên bán là bà Nguyễn Thị L và anh Phùng Ngọc H1, bên mua là anh Đinh Đại Đ và vợ là chị Đào Thị Thu H với tổng giá trị 1.150.000.000đ.

Về nội dung, trong cả hai giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thể hiện rõ nội dung giữa các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có cam kết giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ), có đủ, đúng chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, được chính các đương sự thừa nhận.

Về nghĩa vụ thanh toán, anh Đ và chị H đã trả đủ số tiền ghi trong hợp đồng cho bà L bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt, kèm theo chứng từ giao dịch và xác nhận của người làm chứng, trong đó có trưởng khu dân cư.

Việc này được chính bà L, anh H1 và người đại diện theo ủy quyền của họ thừa nhận.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bà L, anh H1 và người đại diện theo ủy quyền lại cho rằng đây là giao dịch vay tiền có bảo đảm bằng quyền sử dụng đất. Lập luận này hoàn toàn không có cơ sở, bởi trong toàn bộ tài liệu, chứng cứ thu thập được, đặc biệt là trong các hợp đồng chuyển nhượng không hề có nội dung nào thể hiện đây là giao dịch vay tài sản. Không có thỏa thuận về lãi suất, thời hạn vay, hay các điều kiện liên quan đến nghĩa vụ hoàn trả.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L lý giải việc tồn tại hai giấy chuyển nhượng là do trước đó bà vay tiền của anh Đ. Tuy nhiên, lời khai này mâu thuẫn với chính lời thừa nhận trước đó của bà: bà đã nhận 500.000.000đ tiền mặt vào ngày 22/10/2019 (tương ứng với thời điểm lập giấy chuyển nhượng thứ nhất), và tiếp tục nhận 600.000.000đ tiền mặt vào ngày 02/12/2019 (thời điểm lập giấy chuyển nhượng thứ hai).

Đối với khoản tiền 50.000.000đ còn lại được chuyển vào tài khoản của anh H1, bà L cho rằng đây là tiền thuê nhà do anh Đ, chị H trả, nhưng không có cơ sở. Hơn nữa, tại các cấp xét xử, bà L và anh H1 không cung cấp được bất kỳ tài liệu hay chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình là đúng sự thật.

Bên cạnh đó, sau khi giao dịch được thiết lập, từ năm 2020, anh Đ, chị H đã tháo dỡ công trình cũ của gia đình bà L và xây dựng nhà kiên cố trên đất, trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định. Bà L, anh H1 đều biết mà không phản đối, ngăn cản hay có đơn đề nghị cơ quan chức năng nào giải quyết thể hiện sự công nhận thực tế về quyền sử dụng đất đã được chuyển giao. Bà L, anh H1 cho rằng tài sản của mình bị xâm hại nhưng không thực hiện quyền để bảo vệ tài sản của mình như trình bày với lý do ở xa và bận là không có cơ sở. Do đó, có đủ cơ sở để xác định: Giao dịch giữa anh Đ, chị H với bà L, anh H1 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thực, phù hợp với ý chí các bên tại thời điểm xác lập, không phải là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2.2] Về điều kiện chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013:

Xét ý kiến của đại diện theo ủy quyền và bà Nguyễn Thị L cho rằng tại thời điểm ký kết các giao dịch vào ngày 22/10/2019 và 02/12/2019, thửa đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng do không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang trong quá trình cấp lại giấy chứng nhận và có tranh chấp mốc giới với ông Đoàn Xuân T, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Thứ nhất, về tình trạng pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng: Bà L thừa nhận đã ký các giấy chuyển nhượng đất vào các ngày nêu trên và tại thời điểm đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được cấp lại. Tuy nhiên, theo Đơn trình báo ngày 15/6/2020 và Biên bản xác minh của Công an xã Đ (BL 144, 145, 160), chính bà L xác định: Ngày 03/10/2019, bà đến Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện Y để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng đã làm thất lạc giấy tờ này trên đường về nhà. Việc bà L trình báo mất giấy chứng nhận và làm thủ tục xin cấp lại phải đến ngày 15/6/2020 mới được thực hiện, tức là nhiều tháng sau thời điểm ký kết giao dịch.

Như vậy, đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng (22/10/2019 và 02/12/2019), Giấy chứng nhận vẫn đang do bà L quản lý hợp pháp, chưa có văn bản xác định mất hay có hành vi chiếm giữ trái pháp luật từ người khác. Do đó, căn cứ lời khai và chứng cứ trong hồ sơ, không có cơ sở xác định thời điểm ký kết hợp đồng, bà L đang thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà và người bảo vệ quyền lợi hợp pháp trình bày. Quan điểm này là không đúng với diễn biến sự việc thực tế và không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

- Thứ hai, về tình trạng tranh chấp đất đai: Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện giữa bà L và ông Đoàn Xuân T từng phát sinh tranh chấp mốc giới, đã được UBND xã Đ tổ chức hòa giải vào các ngày 28/9/2009, 19/4/2010 và 16/8/2010. Tuy nhiên, sau buổi hòa giải cuối cùng, bà L không tiếp tục thực hiện quyền yêu cầu giải quyết tranh chấp theo trình tự quy định tại Điều 135 Luật Đất đai năm 2003, Điều 159 Nghị định 181/2004/NĐ-CP và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Từ sau ngày 16/8/2010 đến thời điểm bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đ, chị H ngày 22/10/2019, không có bất kỳ yêu cầu, khiếu nại hay tài liệu nào thể hiện tranh chấp giữa bà L và ông T còn tiếp diễn. Kết quả xác minh tại UBND xã Đ (BL 254) cho thấy, từ ngày 16/8/2010 đến ngày 10/4/2023, bà L và anh H1 không gửi bất kỳ đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp nào đến UBND xã. Đồng thời, cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà L đã nộp đơn khởi kiện tranh chấp mốc giới với ông T được Tòa án nhân dân huyện Yên Lập thụ lý giải quyết theo quy định pháp luật.

Mặt khác, bà L và anh H1 không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh có tranh chấp đang diễn ra tại thời điểm giao dịch. Ngày 22/12/2023, bà L còn được cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho thấy không có vướng mắc pháp lý nào liên quan đến quyền sử dụng thửa đất.

Từ các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để xác định, tại thời điểm ký kết giao dịch ngày 22/10/2019, thửa đất không có tranh chấp.

- Thứ ba, đối với việc xây dựng công trình trên đất sau chuyển nhượng:

Bà L cho rằng gia đình anh Đ đã lợi dụng lúc bà vắng mặt để tự ý xây dựng công trình kiên cố trái với ý chí của bà. Anh H1 cũng khai rằng ban đầu chỉ đồng ý cho sửa chữa tạm thời nhà cũ để buôn bán, không đồng ý việc xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, chính lời khai này lại thể hiện việc đã giao đất và nhà cho vợ chồng anh Đ sử dụng, đồng thời mâu thuẫn với lập luận cho rằng đây chỉ là hợp đồng vay tiền có bảo đảm. Thực tế cho thấy, từ năm 2020, vợ chồng anh Đ, chị H đã xây dựng nhà kiên cố, sinh sống và kinh doanh ổn định trên thửa đất nói trên. Toàn bộ quá trình này diễn ra công khai, liên tục, kéo dài trong nhiều năm mà không gặp bất kỳ sự phản đối nào từ phía bà L hay anh H1.

Ngoài ra, anh Đ, chị H còn cung cấp một số tài liệu dưới dạng file ghi âm cuộc gọi và hình ảnh tin nhắn, facebook được cho là của bà L và anh H1 có nội dung phản ánh quá trình anh H1 rao bán đất, trao đổi về việc tháo dỡ, cất giữ tài sản trên đất và yêu cầu thanh toán thêm tiền để bàn giao Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất. Mặc dù các tài liệu này chưa được lập vi bằng hoặc giám định theo quy định pháp luật để làm chứng cứ chính thức, tuy nhiên, nội dung của các tài liệu này phù hợp với lời khai của nguyên đơn và những người làm chứng, đồng thời logic với toàn bộ diễn biến vụ việc, phù hợp với việc tại phiên tòa phúc thẩm bà L, anh H1 thừa nhận có việc anh Đ gọi điện thoại trước khi tháo dỡ nhà, phù hợp với việc anh H1 thừa nhận thông tin hình ảnh rao bán đất trên facebook là của anh nhưng với mục đích để tham khảo giá... Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở để đánh giá các tài liệu này là tình tiết quan trọng, củng cố thêm cho tính xác thực và bản chất chuyển nhượng thực sự của giao dịch.

Theo đó, xác định được tại thời điểm ký kết các hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 40-9, tờ bản đồ số 4, diện tích 292m² nay có diện tích 253,6 m² tại xã Đ, huyện Y vào ngày 22/10/2019 và ngày 02/12/2019, thửa đất không bị kê biên, không có tranh chấp; bên chuyển nhượng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và quyền định đoạt. Do đó, giao dịch chuyển nhượng giữa các bên được xác lập trong điều kiện phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, và việc chuyển giao quyền sử dụng đất trên thực tế đã hoàn tất, không phát sinh tranh chấp cho đến cuối năm 2023.

[3.2.3] Về hình thức hợp đồng:

Mặc dù các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản viết tay, chưa qua công chứng, chứng thực, không có chữ ký đầy đủ của chị H và anh H1, nhưng giao dịch đã được thực hiện đầy đủ: các bên đã thanh toán, giao nhận đất, bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng ổn định lâu dài,

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vi phạm hình thức nhưng đã được thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì không bị tuyên vô hiệu, trừ khi có yêu cầu của một bên và được Tòa án chấp nhận. Trong trường hợp này, nghĩa vụ đã được thực hiện đầy đủ trên thực tế, nên không đủ điều kiện để tuyên vô hiệu do vi phạm hình thức.

[4] Về các nội dung khác có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo:

[4.1] Về chủ thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Căn cứ hồ sơ vụ án, quá trình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lời khai của các bên đều xác định thửa đất tranh chấp là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình, gồm bà L và anh H1. Tuy hợp đồng chuyển nhượng chỉ do bà L ký, nhưng anh H1 biết rõ việc chuyển nhượng, không có ý kiến phản đối, và thực tế đã cùng bà L nhận, quản lý và sử dụng số tiền chuyển nhượng 1.150.000.000đ (trong đó 1.100.000.000đ giao trực tiếp, 50.000.000đ chuyển khoản vào tài khoản của anh H1). Đại diện anh H1 cũng thừa nhận tại thời điểm đó, anh H1 cần tiền và có sử dụng số tiền do bên mua giao trả (BL 121, 122, 123, 209, 276). Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H1 cung cấp bổ sung giấy xác nhận của trường học nơi anh công tác, cho rằng vào thời điểm ký hợp đồng anh vẫn đi làm, không nghỉ phép. Tuy nhiên, giấy xác nhận này không kèm theo bảng chấm công và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác. Hơn nữa, tài liệu này cũng không có giá trị chứng minh ý chí của anh H1 và bà L trong việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng như đã phân tích. Bản thân bà L và anh H1 đều thừa nhận đã nhận đủ và đúng số tiền ghi trong hợp đồng. Do đó,

có đủ cơ sở xác định anh H1 đã đồng ý với việc chuyển nhượng, dù không trực tiếp ký tên trên hợp đồng. Việc anh đề nghị công nhận phần chuyển nhượng của bà L nhưng tuyên vô hiệu phần liên quan đến quyền sử dụng đất của anh là không có căn cứ. Việc bà L ghi tên anh H1 trong giấy chuyển nhượng và đại diện ký kết là phù hợp với ý chí chung của các thành viên trong hộ gia đình. Việc anh H1 không ký tên không làm thay đổi bản chất giao dịch. Trong suốt thời gian dài sau khi ký kết giao dịch, anh H1 đều không có ý kiến phản đối, chỉ đến khi vụ án được giải quyết tại Tòa án mới phát sinh tranh chấp.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập qua hai giấy chuyển nhượng ngày 22/10/2019 và 02/12/2019 là phù hợp với ý chí chung của các thành viên trong hộ gia đình, đồng thời đảm bảo đầy đủ điều kiện về chủ thể. Trong đó, giấy chuyển nhượng ngày 02/12/2019 đã bao gồm cả số tiền chuyển nhượng đã nhận theo giấy lập ngày 22/10/2019. Trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (theo đó người không ký hợp đồng nhưng biết, không phản đối và cùng hưởng lợi từ giao dịch thì được xác định là đã đồng ý với việc chuyển nhượng) là phù hợp và có căn cứ.

[4.2] Quá trình giải quyết vụ án, theo kết quả thẩm định tài sản tranh chấp ngày 16/01/2025 xác định thửa đất đang tranh chấp số trước đây là thửa 40-9, tờ bản đồ số 9, diện tích 292m² (theo bản đồ 299) đến nay là thửa đất số 137, tờ bản đồ số 15, hiện trạng diện tích thực tế 253,6m²; địa chỉ tại khu T, xã Đ, huyện Y, phù hợp với thông tin trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 328344, do UBND huyện Y, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 22/12/2023 cho bà Nguyễn Thị L.

Đối với phần diện tích đất thiếu so với thỏa thuận trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Đ, chị H nhất trí với diện tích thực tế sau khi được cấp lại, không có yêu cầu gì đối với bà L và anh H1, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[5] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Bà L và anh H1 kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng thời hiệu để đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và vợ chồng anh Đ là vô hiệu với lý do giao dịch giả tạo, vi phạm điều kiện chuyển nhượng và hình thức hợp đồng. Ngoài lời trình bày, bà L và anh H1 không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho quan điểm đã trình bày và các nội dung kháng cáo nêu trên. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, kháng cáo của bà L, anh H1 là không có căn cứ, không phù hợp với thực tế thực hiện hợp đồng, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Đồng thời, việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu không đặt ra trong trường hợp này. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp. Vì vậy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Phú Thọ).

Tại cấp phúc thẩm, anh Đinh Đại Đ và chị Đào Thị Thu H vắng mặt nhưng có ý kiến đề nghị, trong trường hợp giữ nguyên bản án sơ thẩm, anh chị

tự nguyện hỗ trợ bà L và anh H1 số tiền 30.000.000 đồng. Việc hỗ trợ này là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên cần được ghi nhận.

[6] Về chi phí tố tụng và án phí:

[6.1] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của anh Đ, chị H được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên bà Nguyễn Thị L và anh Phùng Ngọc H1 có nghĩa vụ trả số tiền 9.105.000đ (Chín triệu, một trăm linh năm nghìn đồng) chi phí tố tụng cho anh Đinh Đại Đ và chị Đào Thị Thu H,

[6.2] Về án phí: Anh Đinh Đại Đ và chị Đào Thị Thu H tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và được xác nhận đã nộp đủ theo quy định.

Bà L và anh H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận, tuy nhiên do bà L là người cao tuổi, xin được miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Anh Phùng Ngọc H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L và anh Phùng Ngọc H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Phú Thọ). Cụ thể:

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 168 và Điều 169 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 của 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.

Áp dụng Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Đại Đ và chị Đào Thị Thu H.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đã được giao kết ngày 02/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị L, anh Phùng Ngọc H1 và anh Đinh Đại Đ, chị Đào Thị Thu H là hợp đồng hợp pháp.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị L và anh Phùng Ngọc H1 có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số DI 328344, do Ủy ban nhân UBND huyện Y, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 22/12/2023 đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 15, diện tích 253,6m², địa chỉ thửa đất: Khu T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Phú Thọ, tên chủ sử dụng bà Nguyễn Thị L và cùng anh Đinh Đại Đ và chị Đào Thị Thu

H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà L, anh H1 không thực hiện nghĩa vụ giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, anh Đ, chị H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xác nhận anh Đinh Đại Đ và chị Đào Thị Thu H tự nguyện hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị L, anh Phùng Ngọc H1 số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng chẵn).

[2] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L và anh Phùng Ngọc H1 có nghĩa vụ trả số tiền 9.105.000đ (Chín triệu, một trăm linh năm nghìn đồng) cho anh Đinh Đại Đ và chị Đào Thị Thu H.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đinh Đại Đ và chị Đào Thị Thu H tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006468 ngày 24/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Lập. Xác nhận anh Đ và chị H đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Phùng Ngọc H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 000 0322 ngày 15/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Xác nhận anh H1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 thỏa thuận thi hành án, có 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 6 – Phú Thọ;
- VKSND khu vực 6 – Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 6 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thùy Hương