

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 18/2023/DS-PT

Ngày: 27/2/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất*”

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

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

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

*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Kiều Lương

Bà Lê Thị Ký

**- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa  
án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

**- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên  
tòa:*** Ông La Minh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân tỉnh Đồng Nai xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 176/2022/TLPT-DS ngày  
08/12/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa  
án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2022/QĐ-PT  
ngày 09 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/QĐ-HPT  
ngày 09/02/2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị D, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: khu phố 2, phường M, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957 (có mặt)

Bà Trần Thị Bích T, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Phú M, xã Phú H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Thủy, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Phú M, xã Phú H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Trần An Hòa, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố 2, phường M, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: đường Phan T, phường Tân T, thành phố Biên Hòa,  
tỉnh Đồng Nai.

3. Văn phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

Địa chỉ: khu trung tâm hành chính huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà Trần Thị R, sinh năm 1933 (vắng mặt)

5. Anh Nguyễn Tấn K, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Phú M, xã Phú H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

### **NỘI D V U Á N:**

***\* Theo đơn khởi kiện ngày 07/6/2018, bản tự khai và các biên bản làm việc, hòa giải nguyên đơn bà Trần Thị D trình bày:***

Ngày 10/11/2009, bà D có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Bích T diện tích  $161m^2$  thuộc thửa 829, tờ bản đồ số 03 (tờ bản đồ địa chính cũ) tương ứng với diện tích đất  $204m^2$  thửa 118, tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ địa chính mới), xã Phú H, huyện T với giá là 300.000.000 đồng, tuy nhiên các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 80.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Đến ngày 13/11/2009, các bên đến Phòng công chứng số 4 huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai để ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu. Tại đây, bà D đã giao một lần số tiền 300.000.000 đồng cho ông D - bà T nhận trực tiếp, có lập giấy nhận tiền và cam kết ngày 13/11/2009 với sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Ngọc T - là chị ruột của ông Nguyễn Văn D. Ngoài tờ giấy nhận tiền và cam kết ngày 13/11/2009 thể hiện việc giao cho ông D - bà T số tiền 80.000.000 đồng thì bà D không còn tờ giấy nào khác thể hiện việc giao tiền.

Theo giấy chứng nhận QSD đất số AL947174 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/6/2008 cho ông Nguyễn Văn D thì thửa đất 829, tờ bản đồ số 03 xã Phú H có diện tích  $161m^2$ , tuy nhiên, khi tiến hành đo vẽ (theo tờ bản đồ mới) để chuyển nhượng thì phần đất trên tương ứng với thửa 118, tờ bản đồ số 04 xã Phú H có diện tích là  $204m^2$ . Về việc chênh lệch diện tích này, giữa bà và ông D - bà T cũng đã thỏa thuận và có ghi cụ thể trong hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi hợp đồng được công chứng, bà D đã nộp các thủ tục chuyển quyền sang tên và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số BD077877 ngày 25/11/2010. Năm 2015, bà D có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD077877 ngày 25/11/2010 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông để vay tiền. Tuy nhiên, bà đã thanh toán xong khoản vay đối với Ngân hàng và lấy sổ về. Hiện bà D đang giữ bản chính giấy chứng nhận QSD đất.

Bà D đã nhiều lần yêu cầu ông D - bà T giao thửa đất nói trên cho bà nhưng ông D - bà T cố tình trì hoãn không chịu thực hiện nên dẫn đến tranh chấp. Tại Tòa, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn D - bà Trần Thị Bích T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2009, giao toàn bộ diện tích đất  $204m^2$

thửa 118, tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ địa chính mới), xã Phú H, huyện T cho bà quản lý, sử dụng.

- Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn D - bà Trần Thị Bích T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2009 đối với diện tích đất 204m<sup>2</sup> thửa 118, tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ địa chính mới), xã Phú H, huyện T và hủy giấy chứng nhận QSD đất số BD077877 do UBND huyện T cấp cho bà ngày 25/11/2010, bà D không đồng ý, bà chỉ có một yêu cầu duy nhất là được tiếp tục thực hiện hợp đồng nên không đặt ra vấn đề bồi thường nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông D - bà T.

Do bà D không cho bà Nguyễn Thị Ngọc T vay tiền nên bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với bà T trong cùng vụ án này.

***\* Theo đơn khởi kiện phản tố ngày 23/7/2018, bản tự khai và các biên bản làm việc, hòa giải bị đơn ông Nguyễn Văn D - bà Trần Thị Bích T thống nhất trình bày:***

Nguồn gốc diện tích đất 161m<sup>2</sup> thuộc thửa 829, tờ bản đồ số 03 (tờ bản đồ địa chính cũ) tọa lạc xã Phú H, huyện T, tỉnh Đồng Nai là của vợ chồng ông bà, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất số AL947174 ngày 26/6/2008 mang tên ông Nguyễn Văn D.

Năm 2009, bà Nguyễn Thị Ngọc T là chị ruột ông D gặp khó khăn nên có mượn bản chính giấy chứng nhận QSD đất nói trên để thế chấp cho bà Trần Thị D vay số tiền 80.000.000 đồng. Giữa ông bà với bà T là chị em trong gia đình nên việc ông bà cho bà T mượn giấy chứng nhận QSD đất không có lập giấy tờ. Còn giữa bà T với bà D có lập giấy tờ vay tiền hay không thì ông bà không được biết.

Để đảm bảo cho việc vay mượn tiền, bà T có nhờ ông bà đến gặp bà D tại một căn nhà ở thị trấn Long Thành. Tại đây, bà D đã chuẩn bị sẵn các giấy tờ và nói vợ chồng ông bà ký tên vào thì mới cho bà T vay tiền. Do tin tưởng nên ông bà ký tên vào những tờ giấy này mà không đọc lại nội dung, ký xong thì ra về, còn bà T ở lại nhận tiền và làm việc với bà D.

Theo ông D, bà T được biết thì bà Nguyễn Thị Ngọc T có vay của bà D số tiền 80.000.000 đồng, trả góp 96.000.000 đồng trong vòng 100 ngày, bà Nguyễn Thị Ngọc T trả góp được 27 ngày thì ngưng không góp nữa do không có tiền.

Thời điểm năm 2009 khi ký các giấy tờ cho bà D, trên đất có 01 căn nhà thiếc của vợ chồng ông bà và 01 căn nhà cấp 4 của mẹ ruột ông D là bà Nguyễn Thị R. Đến năm 2011 thì ông bà mới cất nhà như hiện nay. Do bà D có dẫn người xuống yêu cầu ông bà giao đất nên ông bà có trình báo sự việc đến Công an xã Phú H. Sau này thì ông bà được biết bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà gia đình ông bà đang sinh sống.

Ông D bà T xác định từ trước đến nay chưa từng chuyển nhượng đất, chưa từng đến Phòng công chứng số 4 huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai để ký hợp đồng chuyển nhượng như bà D trình bày và cũng không hề nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà D. Vì căn nhà và diện tích đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp là tài sản duy nhất, cũng là chỗ ở duy nhất của bốn người trong gia đình ông bà.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2009, giao toàn bộ diện tích đất 204m<sup>2</sup> thửa 118, tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ địa chính mới), xã Phú H, huyện T cho bà D quản lý, sử dụng, ông bà không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2009 đối với diện tích đất 204m<sup>2</sup> thửa 118, tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ địa chính mới), xã Phú H, huyện T và hủy giấy chứng nhận QSD đất số BD077877 do UBND huyện T cấp cho bà D ngày 25/11/2010.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Ty trình bày:***

Bà là chị ruột của ông Nguyễn Văn D. Vào năm 2009, do khó khăn nên bà có mượn của ông D bà T 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL947174 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/6/2008 cho ông Nguyễn Văn D để thế chấp cho bà Trần Thị D để vay số tiền là 80.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận là bà sẽ trả góp cho bà D mỗi ngày 960.000 đồng (bao gồm tiền lãi + gốc), góp trong vòng 100 ngày, có lập giấy vay tiền nhưng bà D giữ, bà không được giữ bản nào.

Để đảm bảo cho khoản vay, bà D yêu cầu bà đưa ông D bà T đến Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai gặp bà D để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 118, tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ địa chính mới), xã Phú Hội, huyện T cho bà D. Do bà D nói việc ký hợp đồng chỉ nhằm đảm bảo cho khoản vay của bà, khi nào bà trả hết nợ cho bà D thì hợp đồng chuyển nhượng coi như hủy bỏ nên ông D bà T mới đồng ý ký tên vào.

Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2009 thì giữa bà D với ông D bà T còn ký tờ giấy nhận tiền và cam kết ngày 13/11/2009 thể hiện việc bà D giao số tiền 80.000.000 đồng cho ông D bà T, bà có ký tên là người làm chứng. Tuy nhiên, bà xác định số tiền 80.000.000 đồng bà D giao ngày 13/11/2009 là tiền bà D cho bà vay chứ không phải là tiền bà D nhận chuyển nhượng đất của ông D bà T. Sau khi ký các giấy tờ theo yêu cầu của bà D thì ông D bà T ra về chứ không hề nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà D.

Sau khi vay tiền của bà D, bà góp được 27 ngày là 960.000 đồng x 27 ngày = 25.920.000 đồng thì không có tiền góp nữa.

Đến năm 2011, bà D dẫn người đến nhà ông D bà T yêu cầu giao đất nhưng ông D bà T không đồng ý nên các bên tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã Phú H và Tòa án như hiện nay.

Tại tòa, bà D yêu cầu ông D bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2009, giao toàn bộ diện tích đất 204m<sup>2</sup> thửa 118, tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ địa chính mới), xã Phú H, huyện T cho bà D quản lý, sử dụng, bà không đồng ý vì ông D bà T không chuyển nhượng đất cho bà D mà chỉ ký các thủ tục cho bà vay tiền.

Đối với yêu cầu phản tố của ông D bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2009 đối với diện tích đất 204m<sup>2</sup> thửa 118, tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ địa chính mới), xã Phú H, huyện T và hủy giấy chứng nhận QSD đất số BD077877 do UBND huyện T cấp cho bà D ngày 25/11/2010, bà đồng ý.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần An H trình bày tại hồ sơ:**

Ông và bà Trần Thị D là vợ chồng. Ông bà chung sống với nhau từ cuối năm 2008, nhưng đến năm 2010 mới đăng ký kết hôn.

Phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 829, tờ bản đồ 03 (bản đồ cũ) tương ứng với thửa 118, tờ bản đồ số 04 (bản đồ mới) tọa lạc xã Phú H, huyện T, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của vợ chồng. Số tiền sử dụng nhận chuyển nhượng phần đất này là tiền chung của vợ chồng.

Nguồn gốc thửa 829, tờ bản đồ 03 (bản đồ cũ) tọa lạc xã Phú H, huyện T là do nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Bích T vào ngày 13/11/2009, về giá chuyển nhượng thì ông không nhớ rõ, lý do là vì bà D là người trực tiếp đứng ra giao dịch với ông D, bà T.

Sở dĩ trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 13/11/2009, trong tờ giấy nhận tiền và cam kết lập ngày 13/11/2009 chỉ có một mình bà D đứng ra giao dịch, ký tên vào các giấy tờ nêu trên là vì tại thời điểm đó ông bà chưa làm thủ tục đăng ký kết hôn.

Tại thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng đất, ông bà có biết trên đất có căn nhà cấp 4 (đã xuống cấp trầm trọng) của ông D, bà T, nhưng khi đó do chưa có nhu cầu sử dụng nhà và đất ngay nên hai bên có thỏa thuận miệng với nhau là khi nào ông bà cần sử dụng đất thì ông D, bà T phải có trách nhiệm dọn khỏi nhà và đất để trả lại cho ông bà. Việc thỏa thuận này chỉ nói miệng chứ không thể hiện bằng văn bản.

Thời gian đã lâu nên ông không nhớ rõ, chỉ biết khoảng mấy năm sau thì ông D, bà T đã xây dựng căn nhà kiên cố ở trên đất.

Ông thống nhất ý kiến với bà D về việc buộc ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Bích T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao toàn bộ diện tích đất 204m<sup>2</sup> thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 04 xã Phú H, huyện T, tỉnh Đồng

Nai cho bà D quản lý, sử dụng,

Ông không biết bà Nguyễn Thị Ngọc T là ai, cũng chưa từng cho bà T vay tiền lần nào. Việc bà Nguyễn Thị Ngọc T khai có vay số tiền 80.000.000 đồng và có thể chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 04 xã Phú H mang tên ông D, bà T là không đúng sự thật. Giữa vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị Ngọc T chưa từng xảy ra bất kỳ giao dịch nào.

Ngoài ra, ông không có tranh chấp gì trong cùng vụ án này và xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn K trình bày tại hồ sơ:***

Anh là con ruột của ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Bích T.

Về nguồn gốc diện tích đất 204m<sup>2</sup> thửa 829, tờ bản đồ 03 (bản đồ cũ) tương ứng với thửa 118, tờ bản đồ số 04 (bản đồ mới) tọa lạc xã Phú H, huyện T, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn D. Hiện nay anh đang sống trong căn nhà tọa lạc trên phần đất này cùng với ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Bích T, bà Nguyễn Thị R. Ngoài ra, không còn người nào sống trong căn nhà này.

Việc ông D - bà T với bà Trần Thị D có xảy ra tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến căn nhà và diện tích đất nói trên, anh không được biết, cũng không có tranh chấp gì trong cùng vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Do bận công việc làm ăn nên anh xin được vắng mặt trong suốt quá trình làm việc, xét xử tại Tòa.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R trình bày tại hồ sơ:***

Về nguồn gốc diện tích đất 204m<sup>2</sup> thửa 829, tờ bản đồ 03 (bản đồ cũ) tương ứng với thửa 118, tờ bản đồ số 04 (bản đồ mới) tọa lạc xã Phú H, huyện T, tỉnh Đồng Nai là của cha mẹ bà để lại cho bà, sau đó bà để lại cho con là ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay bà đang sống cùng nhà với ông D - bà T, cháu K trên phần đất các bên đang tranh chấp. Về việc ông D - bà T với bà Trần Thị D có xảy ra tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến căn nhà và diện tích đất nói trên, bà không được biết, cũng không có tranh chấp gì trong cùng vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Do tuổi đã cao, đi lại lại khó khăn nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình làm việc, xét xử tại Tòa.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai trình bày tại hồ sơ:***

Theo hồ sơ lưu trữ thể hiện, ngày 13/11/2009 ông Nguyễn Văn D có yêu cầu Phòng công chứng số 4 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 829 (thửa mới 118), tờ bản đồ số 03 (tờ bản đồ mới số 04) tọa lạc ấp Phú Mỹ 2, xã Phú H, huyện T.

Các bên tham gia hợp đồng đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, cuối bản hợp đồng các bên có điểm chỉ, ký tên, ghi “chúng tôi đã đọc và đồng ý trong hợp đồng”. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đảm bảo đúng thủ tục quy định tại Luật công chứng.

Do bận công tác nên Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai xin được vắng mặt trong các phiên tòa làm việc, hòa giải, giải quyết, công khai chứng cứ và xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng các điều 26, Điều 34, 35, 39, 144, 147, 217, 220, 227, 228, 235, 264, 266, 267, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 411 và từ Điều 697 đến Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” với bị đơn ông Nguyễn Văn D - bà Trần Thị Bích T đối với diện tích đất 204m<sup>2</sup>, thửa đất số 118, tờ bản đồ số 04, xã Phú H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn D - bà Trần Thị Bích T về “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn bà Trần Thị D.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D và ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Bích T đối với diện tích 204m<sup>2</sup>, thửa đất số 118, tờ bản đồ số 04, xã Phú H, huyện T, tỉnh Đồng Nai ký kết ngày 13/11/2009 tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai (số công chứng: 165/2009; Quyền số 02/2009 TP/CC-SCC/HĐCN).

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Bích T về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất BD077877 do UBND huyện T cấp cho bà D ngày 25/11/2010.

+ Đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 118, tờ bản đồ 04, xã Phú H, huyện T tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/10/2022, bà Trần Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm và các chứng cứ có trong hồ sơ, xác định, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà D được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Nhà là tài sản gắn liền với đất không thể tách rời nên hợp đồng chuyển nhượng có đối tượng không thể thực hiện được, giao dịch vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết theo Điều 411 Bộ luật dân sự 2005. Về giá chuyển nhượng: theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà D khai giá chuyển nhượng là 80.000.000đ nhưng tại biên bản làm việc ngày 20/6/2022 nguyên đơn lại khai giá chuyển nhượng là 300.000.000đ để trốn thuế. Việc này không được bị đơn xác nhận, nguyên đơn cũng không có chứng cứ gì chứng minh đã giao đủ 300.000.000đ cho bị đơn. Ngoài ra, tại biên bản hòa giải do UBND xã Phú H lập ngày 10/9/2015 thể hiện ý kiến bà D đồng ý chuyển nhượng lại diện tích đất cho vợ chồng ông D, bà T với giá 240.000.000 đồng. Như vậy chứng tỏ việc bà D khai hợp đồng chuyển nhượng có giá trị 300.000.000 đồng là có mâu thuẫn. Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng giữa bà D và vợ chồng ông D, bà T không có việc bàn giao tài sản chuyển nhượng, vợ chồng ông D, bà T và bà R, anh K vẫn sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng giả tạo che đậy hợp đồng vay nợ giữa bà T và bà D là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị D làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bà T, anh K, bà R và ông H đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: nguyên đơn bà Trần Thị D yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Bích T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2009, giao toàn bộ diện tích đất 204m<sup>2</sup> thửa 118, tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ địa chính mới), xã Phú H, huyện T cho bà D quản lý, sử dụng. Phía bị đơn ông D và bà T không thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà D mà cho rằng ông bà chỉ ký các thủ tục nhằm đảm bảo cho khoản vay 80.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Ngọc T là chị ruột ông D. Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D và yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2009 và hủy giấy chứng nhận QSD đất số BD077877 do UBND huyện T cấp cho bà D ngày 25/11/2010. Bà D phủ nhận việc cho bà T vay tiền, bà T cũng không có chứng cứ gì chứng minh bà có vay tiền của bà D. Tuy nhiên, xét thấy: Theo đơn khởi kiện và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà D khai giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, giao đủ 1 lần 80.000.000 đồng tại Phòng Công chứng ngay tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên thấp hơn nhiều so với giá thị trường vào thời điểm chuyển nhượng cũng như thấp hơn so với bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai vào năm 2009 (Căn cứ Quyết định số 92/2008/QĐ-UBND ngày 30/12/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai). Đến biên bản làm việc ngày 20/6/2022, nguyên đơn lại khai giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng nhưng ghi trong Hợp đồng là 80.000.000 đồng để trốn thuế. Lời khai này không được ông D, bà T xác nhận, bà D cũng không đưa ra được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông D, bà T. Thêm vào đó, tại biên bản hòa giải ngày 10/9/2015 do UBND xã Phú Hội lập (BL 27) thể hiện ý kiến bà D đồng ý chuyển nhượng lại diện tích đất cho vợ chồng ông D, bà T với giá 240.000.000 đồng. Như vậy chứng tỏ việc bà D khai hợp đồng chuyển nhượng có giá trị 300.000.000 đồng là không phù hợp. Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng giữa bà D và vợ chồng ông D, bà T không có việc bàn giao tài sản chuyển nhượng, vợ chồng ông D, bà T và bà R, anh K vẫn sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Mặc khác, hồ sơ thể hiện ngày 13/6/2019 (Bút lục số 119 – 120) bà D thỏa thuận đồng ý để bà Nguyễn Thị Ngọc T trả tiền và chuyển nhượng lại phần đất đang tranh chấp với giá 300.000.000 đồng nhưng cho bà Nguyễn Thị Ngọc T trả trước 100.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng trả góp trong thời hạn 02 năm. Bà Nguyễn Thị Ngọc T và vợ chồng ông D đều đồng ý thỏa thuận này nhưng do bà Nguyễn Thị Ngọc T không có 100.000.000đ trả trước nên không đạt được thỏa thuận. Chứng tỏ việc vay mượn có xảy ra giữa bà

D và bà Nguyễn Thị Ngọc T nên bà D mới đồng ý để cho bà Nguyễn Thị Ngọc T trả tiền rồi giao lại đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc T mặc dù đất không phải của bà Nguyễn Thị Ngọc T. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và vợ chồng ông D, bà T là vô hiệu do giả tạo vì nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T và bà D nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D, bà T và bà D đối với diện tích đất thuộc thửa 829, tờ bản đồ số 03 (bản đồ cũ) tương ứng với thửa 118, tờ bản đồ số 04 (bản đồ mới) xã Phú H, huyện T là có cơ sở chấp nhận. Bà D kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, bác yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng bà không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để xem xét, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về đường lối giải quyết vụ án. Về việc áp dụng pháp luật, bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo nhưng không áp dụng Điều 127, Điều 129, Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005 là có thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí: do kháng cáo không được chấp nhận nên bà D phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì những lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bác toàn bộ đơn kháng cáo của bà Trần Thị D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Căn cứ Điều 127, 129, 410, 411, từ Điều 697 đến Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 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.

### Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” với bị đơn ông Nguyễn Văn D - bà Trần Thị Bích T đối với diện tích đất 204m<sup>2</sup>, thửa đất số 118, tờ bản đồ số 04, xã Phú H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn D - bà Trần Thị Bích T về “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn bà Trần Thị D.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D và ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Bích T đối với diện tích 204m<sup>2</sup>, thửa đất số 118, tờ bản đồ số 04, xã Phú H, huyện T, tỉnh Đồng Nai ký kết ngày 13/11/2009 tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai (số công chứng: 165/2009; Quyền số 02/2009 TP/CC-SCC/HĐCN).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Bích T về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất BD077877 do UBND huyện T cấp cho bà D ngày 25/11/2010.

Đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 118, tờ bản đồ 04, xã Phú H, huyện T tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai.

Án phí: Bà Trần Thị D phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0008481 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Những nội dung khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Viện kiểm sát nhân dân huyện T
- Tòa án nhân dân huyện T
- Chi cục thi hành án dân sự huyện T
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Lệ Trang**