TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

Bản án số: 104/2025/DS-PT
Ngày 19 - 8 - 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 toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Mạnh và ông Nguyễn Duy Sơn

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Mai - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà: Bà Hoàng Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 124/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Yên (nay là khu vực 9 - Phú Thọ) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

+ Bà Nguyễn Thùy T1, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn Đ, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là thôn Đ, xã L, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

+ Bà Dương Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là tổ dân phố P, xã L, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

2. Bị đơn: Ông Phùng Văn Đ, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1975; Đều có HKTT: Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là tổ dân phố L, phường V, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện hợp pháp của ông Phùng Văn Đ và bà Nguyễn Thị Y: Ông Trần Văn L, sinh năm 1961; địa chỉ: Số C, đường N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, nay là số C đường N, phường V, tỉnh Phú Thọ - Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2024) (có mặt);

3. Người kháng cáo: Ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y - Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/01/2024 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1 và bà Dương Thị T cùng trình bày: Do có mối quan hệ bạn bè, quen biết nhau từ trước với vợ chồng anh Phùng Văn Đ, chị Nguyễn Thị Y nên khi biết anh Đ, chị Y có 3 thửa đất hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S để vay số tiền 5.000.000.000 đồng (đã đến hạn tất toán) muốn chuyển nhượng để lấy tiền trả nợ Ngân hàng thì hai chúng tôi (T1 và T) đã đề nghị được mua lại ba thửa đất trên. Cụ thể: Thửa số 06, tờ bản đồ 78, diện tích 103m^2; thửa số 07, tờ bản đồ 78, diện tích 104m^2, có địa chỉ tại Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và thửa số 23, tờ bản đồ QH, diện tích 96,5m^2, địa chỉ tại Khu dân cư Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Qua trao đổi thông tin thì chúng tôi và vợ chồng anh Đ, chị Y thoả thuận: Anh Đ, chị Y chuyển nhượng cho chúng tôi 03 thửa đất trên với giá trị chuyển nhượng là 5.400.000.000 đồng (Năm tỉ bốn trăm triệu đồng). Chúng tôi thoả thuận việc mua bán trên bằng miệng. Ngày 10/5/2023, tôi và chị T cùng vợ chồng ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y đã cùng nhau lập Giấy nhận tiền bán đất, trong đó thoả thuận tôi và chị T giao cho vợ chồng anh Đ, chị Y số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỉ đồng), anh Đ, chị Y giao cho chúng tôi 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 3 thửa đất trên.

Số tiền 400.000.000 đồng còn lại chúng tôi thoả thuận khi nào anh Đ, chị Y hoàn tất thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chúng tôi thì chúng tôi thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho anh Đ, chị Y.

Để thực hiện việc giao nhận này, cùng ngày lập Giấy nhận tiền bán đất, chúng tôi đã cùng nhau ra Ngân hàng TMCP S chi nhánh V, địa chỉ: số C đường M, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc để thực hiện giải chấp khoản vay của vợ chồng anh chị Đàm, Y (do anh Phùng Tiến Đ1 – con trai của anh Đ, chị Y được bố mẹ uỷ quyền đứng ra vay vốn tại Ngân hàng). Tôi và chị T đã chuyển vào tài khoản số 1009524340 tại Ngân hàng S1 của anh Đ1 số tiền 5.000.000.000 đồng (trong đó có 280.000.000 đồng tiền mặt và 4.720.000.000 đồng là chuyển khoản) để tất toán toàn bộ khoản vay của vợ chồng anh chị Đ, Y, đồng thời rút ra 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ba thửa đất số 06, 07, 23 mang tên ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y. Hiện tại tôi và chị T vẫn đang giữ ba giấy chứng nhận này.

Khi chúng tôi đang hoàn tất thủ tục chuyển nhượng để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhận được thông tin Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 24/5/2023 kê biên tài sản của anh Đ, chị Y trong một vụ án khác. Đến ngày 25/5/2023, Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc ra Quyết định số 01/QĐ-CTHDS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 03 thửa đất nêu trên. Chúng tôi nhận thấy việc Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Cục THADS tỉnh V ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng đối với 03 thửa đất trên là không đúng, ảnh hưởng đến

quyền lợi của chúng tôi vì việc chuyển nhượng của chúng tôi và vợ chồng anh Đ, chị Y diễn ra trước ngày Cục THADS tỉnh V ra quyết định. Hơn nữa anh Đ, chị Y chuyển nhượng đất cho chúng tôi với mục đích trả nợ cho Ngân hàng S1 chứ không nhằm mục đích tẩu tán tài sản hay trốn tránh nghĩa vụ.

Do vậy chúng tôi khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2023 đối với 03 thửa đất trên giữa chúng tôi với vợ chồng anh Đ, chị Y là hợp pháp. Đồng thời kiến nghị Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc huỷ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-BPKCTT ngày 24/5/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Trường hợp giao dịch chuyển nhượng đất giữa chúng tôi và vợ chồng anh Đ, chị Y không đủ điều kiện để công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng thì tôi yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng anh chị Đ, Y phải trả lại cho chúng tôi toàn bộ số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ đồng) và bồi thường cho chúng tôi số tiền lãi theo suất ngân hàng là 9%/năm kể từ tháng 6/2023 đến khi xét xử.

Trước khi xét xử, bà T1 và bà T thay đổi quan điểm, không đề nghị tính bồi thường số tiền lãi theo lãi suất ngân hàng là 9%/năm kể từ tháng 6 năm 2023 đến thời điểm xét xử mà yêu cầu bồi thường theo quy định pháp luật về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu trong trường hợp giao dịch chuyển nhượng đất giữa hai bà T1, T và vợ chồng ông Đ, bà Y không đủ điều kiện để công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời rút yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên kiến nghị Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc huỷ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-BPKCTT ngày 24/5/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Bị đơn là ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Trong các buổi làm việc ngày 12/3/2024 và 26/3/2024, phía bị đơn là ông Đ, bà Y khẳng định giữa vợ chồng ông bà và hai bà T1, T có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất, cụ thể: Thửa số 06, tờ bản đồ 78, diện tích 103m^2; thửa số 07, tờ bản đồ 78, diện tích 104m^2, đều có địa chỉ tại TDP Đ, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và thửa số 23, tờ bản đồ QH, diện tích 96,5m^2 có địa chỉ tại khu Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Cả ba thửa đất trên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông bà. Thời điểm giao dịch chuyển nhượng thì ba thửa đất này vợ chồng Đ, Y đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S để cho con trai là anh Phùng Tiến Đ1 đứng tên vay số tiền 5.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP S. Vì khoản vay này đã đến hạn tất toán nên vợ chồng bị đơn có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất trên cho bà Nguyễn Thùy T1 và Dương Thị T. Việc thoả thuận mua bán chỉ bằng miệng, chưa được lập thành văn bản đúng quy định. Vợ chồng ông bà Đ, Y thoả thuận đồng ý chuyển nhượng cho bà T1, bà T cả ba thửa đất trên nhưng trong hai lời khai tại hai buổi làm việc ngày 12/3 và 26/3 không có sự thống nhất về giá trị chuyển nhượng (ngày 12/3/2024, ông Đ, bà Y cho rằng chuyển nhượng ba thửa đất trên với giá

10 tỷ đồng; ngày 26/3/2024 thì lại cho rằng chuyển nhượng với giá 5 tỷ 400 triệu đồng).

Tại buổi làm việc ngày 08/5/2024, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn khẳng định: Đối với hai lời khai có nội dung khác nhau về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hai buổi làm việc ngày 06/3/2024 và 26/3/2024 (đối với bà Y) và ngày 12/3/2024 và 26/3/2024 (đối với ông Đ) thì cả hai lời khai trên đều không đúng bản chất sự việc. Thực chất không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất giữa vợ chồng ông Đ, bà Y và bà T1, bà T. Ông Đ, bà Y là chủ sử dụng của 3 thửa đất: Thửa số 06, tờ bản đồ 78, diện tích 103m^2; thửa số 07, tờ bản đồ 78, diện tích 104m^2. Hai thửa đất trên có địa chỉ tại TDP Đ, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và thửa số 23, tờ bản đồ QH, diện tích 96,5m^2 có địa chỉ tại khu Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Cả ba thửa đất trên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Đ, bà Y và đã được ông Đ, bà Y dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay của con trai là anh Phùng Tiến Đ1 tại Ngân hàng TMCP S, vay số tiền 5.000.000.000 đồng. Vì khoản vay này đã đến hạn tất toán nhưng ông Đ, bà Y không có tiền trả nợ nên vợ chồng ông Đ, bà Y có vay của bà T1, bà T số tiền 5.000.000.000 đồng để làm thủ tục tất toán ngân hàng. Việc vay tiền không lập thành văn bản mà chỉ thoả thuận miệng, có thoả thuận lãi suất. Bà T1, bà T đồng ý cho ông bà Đ, Y vay tiền với điều kiện hợp thức bằng thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 3 thửa đất trên cho bà Nguyễn Thùy T1 và Dương Thị T. Bà T1, bà T đã trả tiền số tiền 5.000.000.000 đồng tại Ngân hàng để tất toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng và rút sổ đỏ ra. Vì bản chất không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là vay tiền nên giữa hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ lập văn bản "Giấy nhận tiền bán đất" vào ngày 10/5/2023 (cùng ngày cho vay tiền trả vào ngân hàng).

Sau đó các bên nhận được thông tin Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 24/5/2023 kê biên tài sản là ba thửa đất trên của vợ chồng ông bà Đ, Y vì có liên quan trong một vụ án khác mà Toà án nhân dân tỉnh đang thụ lý giải quyết. Đến ngày 25/5/2023, Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc ra Quyết định số 01/QĐ-CTHDS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 3 thửa đất nêu trên.

Việc bà T1, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chúng tôi, quan điểm của chúng tôi là không đồng ý công nhận, đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu do có dấu hiệu giả tạo và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phùng Tiến Đ1. Anh Đ1 có Bản tự khai trình bày như sau: Ngày 26/7/2021, anh có ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 156 ngày 26/7/2021 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (S1) với hạn mức vay 4,5 tỷ đồng. Ngày 8/6/2022 được bổ sung hạn mức là 500 triệu đồng, nâng tổng số tiền vay lên 5 tỷ

đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo quy định của Ngân hàng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Đ, bà Y đã dùng ba tài sản là 3 quyền sử dụng đất: Thửa số 06, tờ bản đồ 78, diện tích 103m^2 ; thửa số 07, tờ bản đồ 78, diện tích 104m^2, đều có địa chỉ tại TDP Đ, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và thửa số 23, tờ bản đồ QH, diện tích 96,5m^2 có địa chỉ tại khu Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc…để làm tài sản thế chấp. Đến hạn trả nợ, do kinh tế khó khăn, bố anh có đặt vấn đề vay tiền bà Dương Thị T và bà Nguyễn Thùy T1 để đáo nợ ngân hàng, lãi suất do hai bên thoả thuận. Sau khi giải chấp lấy được các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu bà T1, bà T có nhu cầu lấy đất thì bố mẹ anh cũng đồng ý bán lại với giá khoảng 10 tỷ đồng. Hai bà nhất trí và đã yêu cầu bố mẹ anh viết giấy nhận tiền ngày 10/5/2023, nội dung cụ thể anh không biết, chỉ biết cùng ngày hai bà đã chuyển tiền vào tài khoản của anh tại Ngân hàng S1. Sau khi trả nợ xong, anh đã lấy 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thông tin nêu trên và giao lại cho hai bà T1, T. Hiện nay anh được biết các thửa đất trên đang bị Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc áp dụng biện pháp phong toả với lý do thế nào anh không biết. Nay bà T1, bà T khởi kiện bố mẹ anh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quan điểm của anh là việc chuyển nhượng các thửa đất trên như thế nào là do bố mẹ anh quyết định, anh không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự số 23/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên (nay là khu vực 9 - Phú Thọ) quyết định:

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 129, 131, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39, Điều 147, Điều 217; Điều 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/5/2023 giữa bà Nguyễn Thùy T1, bà Dương Thị T và ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất: Thửa số 06, tờ bản đồ 78, diện tích 103m^2; thửa số 07, tờ bản đồ 78, diện tích 104m^2; địa chỉ tại TDP Đ, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và thửa số 23, tờ bản đồ QH, diện tích 96,5m^2 có địa chỉ tại khu Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu.

[2]. Ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y phải trả lại cho bà Nguyễn Thùy T1 và bà Dương Thị T số tiền 5.000.000.000 đồng; Bà Nguyễn Thùy T1 và bà Dương Thị T phải trả lại cho ông Phùng Văn Đ và bà Nguyễn Thị Y 03 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BI736498, cấp ngày 29/02/2012; số CH-00094 cấp ngày 16/02/2012 và số H01468- cấp ngày 08/12/2009 mang tên ông Phùng Văn Đ và bà Nguyễn Thị Y.

[3]. Chấp nhận yêu cầu bồi thường của nguyên đơn, buộc ông Phùng Văn Đ và bà Nguyễn Thị Y phải bồi thường cho bà Nguyễn Thùy T1 và Dương Thị T số tiền 968.940.000 đồng.

Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/9/2024, ông Phùng Văn Đ và bà Nguyễn Thị Y là bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên (nay là khu vực 9 - Phú Thọ) theo hướng không chấp nhận yêu cầu bồi thường của nguyên đơn.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi khai mạc phiên toà đến trước khi nghị án, đảm bảo vô tư, khách quan, đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử, xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Quan hệ pháp luật: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thùy T1 và Dương Thị T khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2023 là hợp pháp. Vì vậy, quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

[3]. Nội dung vụ án: Ngày 10/5/2023, bà Nguyễn Thùy T1, bà Dương Thị T và vợ chồng ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y có ký giấy nhận tiền bán đất đối với 03 thửa đất là: Thửa số 06, tờ bản đồ 78, diện tích 103m^2; thửa số 07, tờ bản đồ 78, diện tích 104m^2, đều có địa chỉ tại TDP Đ, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và thửa số 23, tờ bản đồ QH, diện tích 96,5m^2 có địa chỉ tại khu Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Nguyên đơn khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên là có hiệu lực. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, nguyên đơn không kháng cáo.

Mặc dù nguyên đơn không kháng cáo nhưng tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có đơn đề nghị gửi các nơi có nội dung đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Còn bị đơn kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu bồi thường do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nội dung kháng cáo này liên quan đến toàn bộ nội dung của vụ án. Vì vậy, cấp phúc thẩm sẽ xem xét toàn bộ nội dung vụ án theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.1]. Về tố tụng:

[3.1.2]. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn xác định anh Phùng Tiến Đ1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quá trình giải quyết vụ án, thấy anh Đ1 chỉ có vai trò là người làm chứng trong việc nhận tiền khi thực hiện giao dịch giữa hai bên. Sự việc này cũng đã được hai bên thừa nhận. Bản thân anh Đ1 tại bản tự khai cũng cho rằng anh không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Y với bà T1, bà T. Do vậy, cấp sơ thẩm không đưa anh Phùng Tiến Đ1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[3.1.3]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Ngày 05/6/2024, ông Phùng Văn Đ và bà Nguyễn Thị Y có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố Giấy nhận tiền bán đất ngày 10/5/2023 vô hiệu do giao dịch dân sự có sự giả tạo. Cấp sơ thẩm xác định đây không phải yêu cầu phản tố của bị đơn mà chỉ là quan điểm phản bác lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[3.1.4]. Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trước khi xét xử sơ thẩm nên cấp sơ thẩm xác định yêu cầu bồi thường, giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật chỉ là thay đổi phương thức tính bồi thường, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn nên chấp nhận xem xét giải quyết trong vụ án là có căn cứ.

[3.1.5]. Về yêu cầu được tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Lỗ Văn T2 là bị đơn có yêu cầu phản tố trong vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 01/2023/TLST-KDTM ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ). Trong vụ án trên, ông T2 có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là ba thửa đất hiện đang là đối tượng giao dịch trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vụ án này. Hội đồng xét xử xét thấy: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhận tiền bán đất ngày 10/5/2023 đối với 03 thửa đất đều đứng tên vợ chồng ông Đ, bà Y, giấy nhận tiền bán đất này chỉ có sự thỏa thuận giữa bà T1, T với vợ chồng ông Đ, bà Y không liên quan gì đến ông T2. Thời điểm các bên viết giấy nhận tiền bán đất được thực hiện trước ông T2 có yêu cầu để Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ) Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với ba thửa đất trên và hiện nay chưa có bản án hoặc quyết định có hiệu lực đối với vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 01/2023/TLST-KDTM ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ). Do vậy, quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2 không có liên quan đến vụ án này. Cấp sơ

thẩm không đưa ông T2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[3.2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý bồi thường cho nguyên đơn do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.2.1]. Theo "Giấy nhận tiền bán đất" ngày 10/5/2023 thể hiện nội dung: Bà Nguyễn Thùy T1, bà Dương Thị T (Bên A) giao cho ông Phùng Văn Đ và bà Nguyễn Thị Y (Bên B) số tiền 5.000.000.000 đồng. Bên B giao cho bên A 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 06, 07, 23 tờ bản đồ 78, QH, 78, diện tích lần lượt là 103m^2, 104m^2, 96,5m^2; địa chỉ tại: Tổ dân phố Đ, phường Đ và Đ, Ngô Q, V, Vĩnh Phúc; mang tên chủ sử dụng đất là ông Phùng Văn Đ và bà Nguyễn Thị Y.

Theo lời khai của người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trần Văn L ngày 08/5/2024 và 12/6/2024, cho rằng: Không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà Y và bà T1, bà T mà chỉ là giao dịch vay tiền với số tiền vay 5.000.000.000 đồng. Việc lập văn bản "Giấy nhận tiền bán đất" vào ngày 10/5/2023 thực chất chỉ là biện pháp đảm bảo cho giao dịch vay tiền. Tuy nhiên, phía bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho sự tồn tại của giao dịch vay tiền. Tại các lời khai ngày 06/3/2024, 12/3/2024 và 26/3/2024 của bị đơn (BL 28, 31, 34, 36) cũng thừa nhận giữa hai bên nguyên đơn, bị đơn có tồn tại giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là 3 thửa đất: Thửa số 06, tờ bản đồ 78, diện tích 103m^2; thửa số 07, tờ bản đồ 78, diện tích 104m^2 , đều có địa chỉ tại TDP Đ, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) và thửa số 23, tờ bản đồ QH, diện tích 96,5m^2 có địa chỉ tại khu Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ). Tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn trình bày sau khi bị đơn tất toán khoản vay của Ngân hàng, các bên có thỏa thuận khi lấy được bìa đỏ thì sẽ bán đất. Do có việc muốn bán đất nên việc nguyên đơn đứng ra mua 03 thửa đất của bị đơn là hoàn toàn phù hợp với thực tế khách quan. Vì vậy, cấp sơ thẩm khẳng định giữa bà Nguyễn Thùy T1, bà Dương Thị T và vợ chồng ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y có tồn tại giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giao dịch chuyển nhượng này được thể hiện dưới hình thức "Giấy nhận tiền bán đất" được ký kết ngày 10/5/2023 giữa bà Nguyễn Thùy T1, Dương Thị T và ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y là có căn cứ.

Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo giấy "nhận tiền bán đất ngày 10/5/2023" giữa hai bên nguyên đơn, bị đơn không có sự thỏa thuận rõ ràng, cụ thể về giá cả chuyển nhượng, chỉ có sự ghi nhận số tiền hai bên đã trao, nhận cho nhau là 5.000.000.000 đồng để thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Phía nguyên đơn khẳng định hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 3 thửa đất trên với giá 5.400.000.000 đồng; còn phía bị đơn có sự mâu thuẫn trong các lời khai về giá trị chuyển nhượng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/3/2024 (đối với bà Y) (BL 28) và ngày 12/3/2024 (đối với ông Đ) (BL 36) đều khẳng định, hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 3 thửa đất trên là

10.000.000.000 đồng. Tuy nhiên giá trị 3 thửa đất tại lời khai này không phù hợp với thực tế giá trị quyền sử dụng đất đã được Hội đồng định giá định giá là 6.784.200.000 đồng (trong đó thửa số 06, tờ bản đồ 78, diện tích 103m^2 có giá 1.483.200.000 đồng; thửa số 07, tờ bản đồ 78, diện tích 104m^2 có giá 1.248.000.000 đồng và thửa số 23, tờ bản đồ QH, diện tích 96,5m^2 có giá 4.053.000.000 đồng). Do vậy, cấp sơ thẩm xác định lời khai của nguyên đơn và lời khai của bị đơn ngày 26/3/2024 (BL 31, 34) về việc xác định giá trị chuyển nhượng ba thửa đất mà bà T1, bà T cùng ông Đ, bà Y thỏa thuận 5.400.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ những căn cứ trên có cơ sở khẳng định: Giữa bà T1, bà T cùng ông Đ, bà Y có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 3 thửa đất, cụ thể: Thửa số 06, tờ bản đồ 78, diện tích 103m^2; thửa số 07, tờ bản đồ 78, diện tích 104m^2, đều có địa chỉ tại TDP Đ, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và thửa số 23, tờ bản đồ QH, diện tích 96,5m^2 có địa chỉ tại khu Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 5.400.000.000 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 5.000.000.000 đồng.

Theo như trình bày của các đương sự và được xác minh tại Ngân hàng thì số tiền phía nguyên đơn trả cho bị đơn là 5.000.000.0000đ (trong đó có 280.000.000 đồng tiền mặt và 4.720.000.000 đồng là chuyển khoản) để tất toán toàn bộ khoản vay của vợ chồng anh chị Đ, Y tại Ngân hàng để rút ra 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ba thửa đất số 06 tờ bản đồ 78, thửa số 07 tờ bản đồ 78, thửa số 23 tờ bản đồ QH đều mang tên ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y. Như vậy, không có việc ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y chuyển nhượng ba thửa đất trên để nhằm tẩu tán tài sản.

Xét hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức "Giấy nhận tiền bán đất" mặc dù được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực là không đúng quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, các bên thực hiện giao dịch đã thực hiện được hơn hai phần ba nghĩa vụ (giá trị hợp đồng là 5.400.000.000đ, các bên đã thanh toán cho nhau là 5.000.000.000đ). Ngoài ra, tại thời điểm chuyển nhượng các bên đã bàn giao 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng của các thửa đất được các bên giao dịch. Nên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/5/2023 giữa bà Nguyễn Thùy T1, Dương Thị T và ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y là có hiệu lực.

[3.2.2]. Cấp sơ thẩm căn cứ vào việc 03 thửa đất trên đang bị phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc để xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2023 là vô hiệu là không đúng vì tại thời điểm các bên ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2023 thì 03 thửa đất trên chưa bị phong tỏa mà đến ngày 24/5/2023 mới bị

phong tỏa. Nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên và kiến nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ) hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên.

[3.3]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/5/2023 giữa bà Nguyễn Thùy T1, Dương Thị T và ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y đối với 03 thửa đất số 06 tờ bản đồ 78, thửa số 07 tờ bản đồ 78, thửa số 23 tờ bản đồ QH có hiệu lực nên bà Nguyễn Thị Thùy T1 và bà Dương Thị T có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên.

[3.4]. Do xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/5/2023 giữa bà Nguyễn Thùy T1, Dương Thị T và ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y có hiệu lực, các bên chưa trả đủ số tiền chuyển nhượng nên cần buộc bị đơn phải trả nốt số tiền còn phải thanh toán là 400.000.000đ. Ngoài ra, khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì trên 03 thửa đất có một số tài sản, cây cối lâm lộc của bị đơn nhưng trong hợp đồng các bên không thỏa thuận nên cần buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị các tài sản, cây cối trên đất cho bị đơn. Cụ thể: 120.000đ (01 cây sung) + 3.825.000đ (01 nhà mái tôn 42,5m^2 x 90.000đ) + 14.400.000đ {(31 cây cau + 05 cây cọ) x 400.000đ}+ 13.550.000đ (tường rào sắt 500kg x 27.100đ) = 31.895.000đ. Tổng số tiền nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 400.000.000đ + 31.895.000đ = 431.895.000đ.

[4]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định, định giá hết 9.100.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, tuy nhiên do nguyên đơn tự nguyện chịu nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng về việc thẩm định, định giá theo quy định pháp luật. Xác nhận nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ chi phí tố tụng.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Do nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền 431.895.000đ nên nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch là: 20.000.000đ + (431.895.000đ – 400.000.000) x 4% = 21.275.800đ.

[6]. Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản dân sự sơ thẩm như phân tích nêu trên.

Do chấp nhận một phần kháng cáo nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 23/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ).

Căn cứ các Điều 116, 117, 129, 357, 500, 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, 148, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T1 và bà Dương Thị T; Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2023 giữa bà Nguyễn Thùy T1, bà Dương Thị T và ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y đối với 03 thửa đất: Thửa số 06, tờ bản đồ 78, diện tích 103m^2; thửa số 07, tờ bản đồ 78, diện tích 104m^2, đều có địa chỉ tại TDP Đ, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là TDP Đ, phường V, tỉnh Phú Thọ) và thửa số 23, tờ bản đồ QH, diện tích 96,5m^2 có địa chỉ tại khu Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là khu Đ, phường V, tỉnh Phú Thọ) là có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thùy T1 và bà Dương Thị T có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên.

(có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

[2]. Kiến nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ) hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 24/5/2023.

[3]. Buộc bà Nguyễn Thùy T1 và bà Dương Thị T phải thanh toán cho ông Phùng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y số tiền là 431.895.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4]. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thùy T1 và bà Dương Thị T phải chịu 9.100.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Xác nhận bà T1, bà T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[5]. Về án phí:

[5.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thùy T1 và bà Dương Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.275.800 đồng. Xác nhận Bà Nguyễn Thùy T1 và bà Dương Thị T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005736 ngày 24/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Phú Thọ). Bà Nguyễn Thùy T1 và bà Dương Thị T còn phải nộp 20.975.800 đồng.

Ông Phùng Văn Đ và bà Nguyễn Thị Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phùng Văn Đ và bà Nguyễn Thị Y không phải chịu. Hoàn trả lại ông Phùng Văn Đ và bà Nguyễn Thị Y 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006051 ngày 18/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Phú Thọ).

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 9 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 9 - Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 9 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa