

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **289/2025/DS-PT**

Ngày: 18/7/2025

V/v: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiện đòi 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: Ông Phạm Thành Dương

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến

Bà Đỗ Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trang – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Loan – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 184/2025/TLPT-DS ngày 21/5/2025 về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 205/2025/QĐXXPT-DS ngày 27/5/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Đường B, ấp D, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai nay là xã L, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1997;

Địa chỉ: Số I, đường N, tổ B, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai nay là phường T, tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư Nguyễn Như T1 – Luật sư tại Công ty L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

- Bị đơn: Ông Đoàn Thế D, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số H, tổ B ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai nay là xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng C

Địa chỉ: Tổ C, đường L khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai nay là xã L, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Vương Mỹ Xuân N, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Tổ F, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai nay là xã L, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Thanh T.

(Chị H, Luật sư T1 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm:

* Theo đơn khởi kiện ngày 05/12/2023, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 11/12/2023, đơn bổ sung nội dung khởi kiện ngày 17/9/2024, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Thanh T do chị Nguyễn Thị Thanh H đại diện trình bày:

Do có quen biết với nhau nên ông Trần Thanh T có vay của ông Đoàn Thế D qua nhiều lần vay khác nhau, kể từ năm 2021 cho đến nay hai bên thỏa thuận lãi suất cho vay là 4%/tháng. Việc vay tiền không lập giấy tờ, văn bản mà chỉ trao đổi với nhau qua Z, việc chuyển trả tiền gốc và lãi thông qua hình thức chuyển khoản. Toàn bộ nội dung trao đổi bằng Zalo, ông T đã lập vi bằng số 113/2023 ngày 30/11/2023 tại Văn phòng T3, tỉnh Đồng Nai để làm bằng chứng.

Vào ngày 28/6/2022, ông D có nhắn tin qua zalo cho ông T xác nhận tổng số tiền ông T còn thiếu ông D là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Trước đây ông T trình bày từ ngày 04/7/2022 đến ngày 25/3/2023, nay xác định là từ ngày 13/6/2022 số tiền lãi ông T còn thiếu của ông D là 594.000.000 đồng. Do vậy, ngày 25/3/2023, ông T và ông D chốt tổng số tiền ông T còn thiếu ông D là 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng) là số làm tròn. Do không có tiền trả tiền lãi nữa vì lãi suất cao nên mới cộng dồn và chốt số tiền như vậy.

Để đảm bảo cho việc trả số nợ trên, ông D đã yêu cầu vợ chồng ông T, bà N phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 10, xã L do vợ chồng ông bà đứng tên cho ông D. Việc trao đổi nội dung này không có nhắn tin trong zalo mà chỉ gọi điện nói chuyện với nhau, không có tài liệu nào khác thể hiện cũng như không có ai làm chứng

Sáng ngày 25/3/2023 ông T, bà N đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T2 chứng nhận theo số công chứng 01269, quyền số: 03/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2023. Đồng thời, ông D có cam kết với vợ chồng ông T, bà N nội dung cam kết trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký bán đất nếu ông T có nhu cầu sử dụng lại phần đất đã bán thì ông D để lại với số tiền như đã bán là 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng) và cộng thêm lãi suất nếu có phát sinh thỏa thuận. Trên thực tế, giữa vợ chồng ông T, bà N và ông D không tồn tại việc chuyển nhượng nhà đất mà thực chất việc lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” này chỉ nhằm mục đích che giấu giao dịch khác đó là việc vay tiền giữa 02 bên. Ông T, bà N không nhận số tiền 2.100.000.000 đồng.

Một mặt khác của giấy cam kết có nội dung “Giấy nhận tiền bán đất” ngày 25/3/2023 ghi phần nội dung “Đã đếm và nhận đủ số tiền bán đất (2100.000.000) tại thời điểm công chứng và không thắc mắc hoặc khiếu nại gì về sau nữa”, phía dưới dòng chữ người bán nhận tiền đúng là do ông T và bà N ký vào, tuy nhiên, khi đó có kèm giấy cam kết của ông D là 06 tháng sau sẽ hoàn lại nhà đất đó, trước áp lực ông D đòi tiền nên ông T, bà N đã ký vào dù không nhận số tiền 2.100.000.000 đồng vì đây chỉ là hợp đồng giả cách.

Ngoài giấy tờ theo vi bằng đã nộp cho Tòa án thì không có giấy tờ tài liệu nào khác. Vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông T, bà N không bàn giao nhà, đất cho ông D mà tiếp tục cho bà Đoàn Thị P thuê để kinh doanh thuốc tây, thời hạn thuê từ ngày 15/4/2020 đến ngày 15/4/2025, hai bên thuê, cho thuê có lập hợp đồng thuê nhà. Đồng thời, giá trị thực tế của căn nhà gắn liền với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện L lớn hơn rất nhiều. Trong khi đó giá thị trường nhà đất này khoảng 05 tỷ đồng nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Nếu thực tế có việc chuyển nhượng thì ông D phải cân trừ số tiền cho vay qua chữ tại sao lại đưa tiền mặt cho ông T, bà N, trong khi ông vẫn hối thúc trả tiền nợ. Và sẽ không để lại giá như đã nhận chuyển nhượng vì qua thời gian 06

tháng thì ai cũng mong muốn bán lại giá cao hơn chứ không ghi tính tiền lãi phát sinh thỏa thuận như nội dung cam kết. Ông D biết việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo nhưng ông D vẫn dựa vào Hợp đồng này để kê khai đăng ký biến động, sang tên chủ sử dụng đất cho ông D.

Ông T có yêu cầu mời bà P là người làm chứng để chứng minh sau khi làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà P vẫn bán thuốc theo hợp đồng thuê với ông T. Sau đó, do ông D yêu cầu bà P đi nên bà mới tìm nơi khác thuê chứ ông T không yêu cầu gì đối với bà P. Đối với hợp đồng thuê nhà cho kinh doanh tiệm thuốc với bà P thì không yêu cầu gì trong vụ án này. Tòa án đã mời bà P nhưng bà không đến Tòa làm việc thì ông T cũng không yêu cầu tiếp tục mời.

Đối với bản đồ hiện trạng thửa đất số 3877/2024 ngày 05/7/2024 ông T đồng ý. Đối với chứng thư thẩm định giá số 009/2024/072309 ngày 23/7/2024 ông T đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Ông T không đồng ý nội dung ông D đề nghị sẽ bán lại phần đất này cho ông T giá 2.100.000.000 đồng.

Nay ông T yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Thanh T, bà Vương Mỹ Xuân N với bên nhận chuyển nhượng ông Đoàn Thế D ngày 25/03/2023 số công chứng 01269, quyển số 03/2023-TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do giả tạo. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai số DA 791052 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/01/2021 tên ông Trần Thanh T, chỉnh lý cập nhật biến động tên Đoàn Thế D do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Ông Trần Thanh T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành buộc ông Đoàn Thế D trả lại nhà và đất thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho ông T, bà N.

- Buộc ông D trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 10 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho ông T, bà N.

Ngoài yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nêu trên, ông T không yêu cầu gì khác khi yêu cầu giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu. Không yêu cầu gì đối với nghĩa vụ pháp lý của công chứng viên.

Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

** Tại các bản tự khai, văn bản ý kiến trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Đoàn Thế D trình bày:*

Ông và vợ chồng ông T, bà N là chỗ quen biết nhau trong làm ăn, vào tháng 3/2023 do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng ông T, bà N có nhu cầu bán thửa đất 169 tờ bản đồ số 10 ở xã L. Do ông cũng có nhu cầu mua đất nên ông đã đồng ý mua phần đất trên của ông T, bà N với giá là 2.100.000.000 đồng. Để thực hiện việc mua bán phần đất trên thì hai bên đã đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên và hợp đồng đã được công chứng số 01269, quyền số 03/2023-TP/CC- SCC/HĐGD ngày 25/3/2023. Khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng thì cùng ngày ông cũng đã thanh toán hết số tiền mua đất cho ông T, bà N và họ cũng đã viết giấy nhận đủ số tiền bán phần đất trên cho ông. Theo quy định của pháp luật thì khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong ông đã đến UBND huyện L để lập thủ tục sang tên thửa đất trên và ông đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C - Chi nhánh L1 đăng ký biến động sang tên Đoàn Thế D vào ngày 04/5/2023 và đến tháng 8/2023 thì ông T giao phần đất trên cho ông quản lý sử dụng cho đến nay.

Ông nhận thấy việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa vợ chồng ông T, bà N với ông đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên việc ông T khởi kiện yêu cầu tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01269, quyền số 03/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 25/3/2023 giữa ông Trần Thanh T, bà Vương Mỹ Xuân N (bên bán) với ông là vô hiệu do giả tạo thì ông không đồng ý. Yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 169 tờ bản đồ số 10 xã L cấp cho ông do hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu thì ông cũng không đồng ý vì hoàn toàn không giả tạo như ông đã trình bày trên, do đó ông đề nghị tòa bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

Việc ông T vay tiền ông là trước đó, còn việc chuyển nhượng là sau và tiền của ông thanh toán riêng bằng tiền mặt.

Riêng việc ông T vay tiền của ông nhiều lần và tổng số tiền vay lên đến 3.297.000.000 đồng thì đây là quan hệ vay mượn giữa ông và ông T và sẽ được giải quyết sau vì không liên quan đến việc mua phần đất trên, do khi mua thửa đất trên thì ông đã trả đủ tiền vào cùng ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà N. Việc vay mượn tiền của ông và ông T sẽ được giải quyết sau nếu ông T không thanh toán tiền vay cho ông.

Giấy nhận tiền bán đất ngày 25/3/2023 ông cung cấp cho Tòa án ông xác định nội dung trong giấy này đã ghi rõ, ông T, vợ bà N đã đếm và nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 2.100.000.000 đồng. Giấy này do ông viết, ông T, bà N đã ký ghi rõ họ tên, điểm chỉ vào giấy nhận tiền bán đất này, mặt sau giấy nhận tiền bán đất ngày 25/3/2023 có nội dung bên mục cam kết không ghi ngày tháng năm do ông ký ghi họ tên và được lập cùng ngày 25/3/2023. Lý do ông lập nội dung này do ông T có nhờ bán phần đất thửa 169, tờ 10 này, có đi làm giùm ông T thủ tục đổi sổ do ông T muốn bán đất này, sau đó, ông cũng muốn giúp đỡ ông

T, do ông T không bán được đất nên ông đã mua đất của ông T và có làm cam kết trong thời gian 06 tháng ông T sẽ mua lại, cho đến thời điểm này nếu ông T có nhu cầu mua lại đất ông sẽ bán lại cho ông T.

Giá chuyển nhượng thực tế tại thời điểm chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng, không phải giấy nợ như ông T đã nói. Còn việc khác, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Sau khi ông mua nhà đất này, ông nhận quản lý sử dụng từ tháng 8/2023. Lý do tháng 8/2023 mới nhận tài sản này từ ông T là còn để ông T sử dụng làm việc cho thuê mặt bằng với người khác. Sau khi ông T đã xử lý xong, ông nhận bàn giao tài sản mà không cho ai thuê mượn gì cho đến nay, ông cũng đợi Tòa án giải quyết nên không chuyển nhượng hay tặng cho gì ai. Hiện ông vẫn đang quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất, tài sản này là riêng của cá nhân ông không liên quan đến vợ và vợ ông cũng đã có ý kiến gửi đến Tòa án.

Ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện nào của ông T, ông xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2023 là đúng quy định pháp luật. Trường hợp phải tuyên vô hiệu ông yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý: Trả lại số tiền đã mua nhà đất và bồi thường thiệt hại cho ông do ông T lỗi 100%, bồi thường theo mức độ lỗi vì ông T lỗi 100%. Bồi thường theo chứng thư thẩm định giá 2.628.790.000 đồng, ông T phải bồi thường số tiền 528.790.000 đồng.

Đối với bản đồ hiện trạng thửa đất số 3877/2024 ngày 05/7/2024 ông đồng ý. Đối với chứng thư thẩm định giá số 009/2024/072309 ngày 23/7/2024 ông đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Ngoài ra không trình bày hay yêu cầu gì khác.

** Tại các bản tự khai, đơn đề nghị được vắng mặt trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 trình bày:*

Văn phòng C – tỉnh Đồng Nai có nhận Thông báo số 07/TB-TLVA ngày 08/01/2024 của TAND huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện của ông Trần Thanh T có nội dung: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01269, quyền số 02/2023 - TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C chứng nhận ngày 25/03/2023 giao kết giữa ông Trần Thanh T, bà Vương Mỹ Xuân N (bên chuyển nhượng) với ông Đoàn Thế D (bên nhận chuyển nhượng) là vô hiệu do giả tạo.

Qua quá trình kiểm tra hồ sơ được lưu trữ tại Văn phòng, nay Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn - tỉnh C có ý kiến trả lời như sau:

- Theo hồ sơ lưu trữ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 01269, quyền số 03/2023 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2023 tại Văn

phòng C thì các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Trần Thanh T cùng vợ là bà Vương Mỹ Xuân N (bên chuyển nhượng – bên A) và ông Đoàn Thế D (bên nhận chuyển nhượng – bên B) đối với quyền sử dụng thửa đất số: 169, tờ bản đồ số: 10, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Qua quá trình rà soát, kiểm tra hồ sơ do các bên cung cấp và hợp đồng dự thảo do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, Công chứng viên của Văn phòng xét thấy hồ sơ cung cấp của các bên đầy đủ và nhân thân các bên đúng với căn cước công dân/chứng minh nhân dân và các giấy tờ liên quan do các bên xuất trình. Sau khi được Công chứng viên giải thích rõ ý nghĩa, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng thì các bên đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng và ký, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước sự có mặt công chứng viên văn phòng.

Như vậy quy trình và thủ tục hành chính công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 01269, quyền số 03/2023 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2023 đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Tuấn tỉnh C chứng nhận là đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định được quy định tại Điều 41 Luật Công chứng năm 2014.

Kèm theo văn bản này là bản sao của hồ sơ lưu trữ số 01269, quyền số 03/2023 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2023 được lưu trữ tại Văn phòng C.

** Tại các bản tự khai trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Mỹ Xuân N trình bày:*

Bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông T, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01269, quyền số 02/2023 - TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C chứng nhận ngày 25/03/2023 do giả cách và chấp nhận các yêu cầu khởi kiện bổ sung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 200, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh T về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Đoàn Thế D.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/3/2025, nguyên đơn ông Trần Thanh T có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

** Ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Nguyễn Như T1:*

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét một cách toàn diện khách quan, trường hợp hội đồng xét xử y án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thì Bản án sơ thẩm sẽ có hiệu lực, lúc đó số tiền mà các bên vay mượn cũng chưa được giải quyết và quyền sử dụng đất của ông T cũng không còn, điều này ảnh hưởng rất nhiều đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Trên thực tế, Hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 25/3/2023 giữa các bên là giả cách nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản được thể hiện qua các tin nhắn zalo, hai bên có giao dịch vay mượn nhiều lần và hai bên cũng xác nhận tới ngày 28/6/2022 tổng số tiền ông T còn thiếu ông D là 1.500.000.000 đồng, nếu cộng với tiền lãi phát sinh như các bên thỏa thuận đến ngày 25/3/2023 ngày ký hợp đồng thì ông T còn thiếu ông D số tiền 2.100.000.000 đồng (đã làm tròn), số tiền này phù hợp với số tiền trong giấy nhận tiền ngày 25/3/2023; mặc khác ông D cũng cam kết cho ông T lấy lại diện tích đất và toàn bộ tài sản trên đất trong Hợp đồng chuyển nhượng với thời gian 06 tháng nếu ông T trả cho ông D 2.100.000.000 đồng cộng với lãi suất nếu có phát sinh, câu hỏi đặt ra là sao không thỏa thuận giá khác cao hơn hay là giá tại thời điểm muốn mua lại đất. Bên cạnh đó, giá trị thực tế của diện tích đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thời điểm chuyển nhượng là 5 tỷ (có thể hiện qua tin nhắn zalo) nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi có 300.000.000 đồng, khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì các bên cũng không có thực hiện bàn giao nhà đất mà ông T vẫn tiếp tục cho thuê và người thuê vẫn trả tiền thuê cho ông T. Sai sót của vợ chồng ông T đó là không yêu cầu ông D ghi văn bản thể hiện nội dung ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho hợp đồng vay và ký vào giấy nhận tiền.

Do đó, đề nghị Hội đồng xem xét một cách thấu tình đạt lý, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng

vô hiệu do giả tạo và buộc ông D phải trả nhà đất thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 10 xã L và trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà N

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ngày 25/3/2023, ông T, bà N và ông D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 169 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 791052 và hợp đồng này đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 công chứng. Cùng ngày ông T, bà N có ký nhận, điểm chỉ vào tờ giấy nhận tiền với nội dung ông bà đã nhận đủ số tiền 2.100.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ông D đã làm thủ tục sang tên cho ông trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 8/2023 ông D đã tiếp nhận và quản lý sử dụng diện tích đất này cho đến nay.

Ông T trình bày việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với ông D chỉ để đảm bảo cho việc vay mượn tiền giữa ông T và ông D. Ông T cung cấp các tin nhắn Zalo thể hiện việc vay tiền giữa ông T và ông D. Tuy nhiên các tin nhắn Zalo không thể hiện việc ông D yêu cầu vợ chồng ông T, bà N phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cầm trả số tiền vay. Lời khai của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận. Mặt khác, giá trị quyền sử dụng đất và nhà theo định giá tài sản là 2.628.790.000 đồng không chênh lệch nhiều so với giá các bên thỏa thuận.

Ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 169 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L giữa ông T, bà N với ông D vô hiệu do giả cách là không có căn cứ.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh T không có căn cứ để chấp nhận. Từ những phân tích nêu trên: Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1, điều 308 BLTTDS, Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những yêu cầu, kiến nghị khác phục vi phạm: Không có

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 nguyên đơn làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án: Vào ngày 25/3/2023 ông T, bà N và ông D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 169 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 791052 và hợp đồng này đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 công chứng. Cùng ngày ông T, bà N có ký nhận, điểm chỉ vào tờ giấy nhận tiền với nội dung ông bà đã nhận đủ số tiền 2.100.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ông D đã làm thủ tục sang tên cho ông trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 8/2023 ông D đã tiếp nhận và quản lý sử dụng diện tích đất này cho đến nay.

Ông T trình bày việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với ông D chỉ để đảm bảo cho việc vay mượn tiền giữa ông và ông D.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bên nguyên đơn đưa ra lập luận để chứng minh việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, nhằm đảm bảo cho khoản vay nợ giữa các bên như sau:

Thứ nhất, khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương đương với khoản nợ giữa nguyên đơn và bị đơn tại thời điểm đó; giữa các bên không có sự giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do ông T bất cẩn nên không yêu cầu ông D xác nhận nội dung số tiền 2.100.000.000 đồng là tiền vay nên mới xảy ra tranh chấp.

Thứ hai giữa hai bên thỏa thuận cho thời hạn 06 tháng để mua lại với giá tương đương với số tiền nợ.

Thứ ba, số tiền ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng không đúng với giá trị thực tế của diện tích đất mà các bên giao dịch.

[5] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Thanh T, bà Vương Mỹ Xuân N với bên nhận chuyển nhượng ông Đoàn Thế D ngày 25/03/2023 đối với diện tích đất thửa đất số 169, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 791052 đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T2 chứng nhận theo số công chứng 01269, quyền số: 03/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2023 là do các

bên ký kết trên tinh thần tự nguyện, không ai ép buộc đồng thời ông D cũng quản lý sử dụng từ tháng 8/2023 đến nay. Nội dung này đã được các bên thừa nhận nên đây là sự thật khách quan không thể phủ nhận.

Nguyên đơn cho rằng các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để che giấu hợp đồng vay nhưng không cung cấp được chứng cứ ngoài nội dung tin nhắn zalo. Tuy nhiên, qua xem xét nội dung tin nhắn giữa ông T và ông D do ông T cung cấp chỉ thể hiện nội dung ông T muốn cầm cố thửa đất cho người khác với số tiền 1.500.000.000 đồng và sau đó ông T lại muốn bán cho người khác với giá 2.500.000.000 đồng, không có nội dung ông T cầm cố diện tích đất hay ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D để đảm bảo cho khoản nợ giữa ông T và ông D. Vì vậy, không thể suy luận do số nợ tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tương đương với số tiền các bên ký nhận tiền bán đất để cho rằng các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo.

[6] Đối với nội dung liên quan đến số tiền nhận chuyển nhượng: Xét Giấy vay tiền nhận tiền bán đất ngày 25/3/2023 thể hiện “...ông Trần Thanh T và bà Vương Mỹ Xuân N *đã đếm và nhận đủ số tiền bán đất 2.100.000.000 đồng* tại thời điểm công chứng và không thắc mắc hoặc khiếu nại gì về sau nữa”. Đồng thời, vợ chồng ông T bà N cũng ký tên vào mục người bán nhận tiền. Do đó, đây được xem là chứng cứ trực tiếp thể hiện việc hoàn thành giao dịch chuyển nhượng.

[7] Đối với nội dung giao nhận diện tích đất và tài sản trên đất: Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông T đang cho người khác thuê nhà nên việc ông D chưa nhận nhà ngay mà vẫn để cho người thuê sử dụng đến tháng 8 năm 2023 ông D mới lấy lại nhà là tạo điều kiện cho người thuê nhà kinh doanh. Vì vậy, đây cũng không phải là chứng cứ trực tiếp để chứng minh việc chuyển nhượng là không có thật.

[8] Đối với nội dung ông D cam kết sẽ bán lại cho ông T trong vòng 06 tháng: Nội dung này được thể hiện ở phần Bên mua cam kết của Giấy nhận tiền bán đất ngày 25/3/2023 có chữ ký của ông D. Tuy nhiên, tại phần cam kết này lại có nội dung “ông Trần Thanh T có nhu cầu sử dụng lại phần đất *đã bán* thì ông Đoàn Thế D Để lại với số tiền đã *bán*...”. Việc thỏa thuận này là không trái với quy định và vẫn xảy ra trong thực tiễn là do người mua không có nhu cầu sử dụng, người bán vẫn mong muốn giữ lại nhà đất nên thỏa thuận cho một thời gian để mua lại nhưng khi quá thời gian thỏa thuận thì người bán không có khả năng kinh tế để thực hiện giao dịch. Vì vậy, không thể sử dụng chứng cứ này để suy đoán có sự giả tạo và phản bác lại nội dung đã ký kết ở hợp đồng chuyển nhượng và Giấy nhận tiền bán đất ngày 25/3/2023.

[9] Đối với số tiền nhận chuyển nhượng 300.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không phù hợp với số tiền hai bên ký kết tại Giấy nhận tiền bán đất ngày 25/3/2023. Xét, trường hợp này mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự giả tạo về giá nhưng rõ ràng các bên thống nhất giá trị bên ngoài hợp đồng và có tài liệu chứng minh về giá chuyển nhượng thật sự, hợp đồng vẫn đủ các điều kiện về chủ thể, về nội dung, các bên đã thực hiện nghĩa vụ với nhau, đồng thời bên nhận chuyển nhượng cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nếu căn cứ vào nội dung này để tuyên hợp đồng vô hiệu là không phù hợp. Trường hợp có căn cứ xác định số tiền nhận chuyển nhượng để làm căn cứ xác định đóng thuế sai thì các bên phải có nghĩa vụ khai báo và nộp thuế lại cho đúng với giá trị giao dịch trên thực tế.

[10] Từ những nhận định trên, thấy rằng yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định do kháng cáo không được chấp nhận.

[12] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[13] Đối với đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa 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 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH/14 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 25 tháng 2 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 200, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh T về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Đoàn Thế D.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Thanh T phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thu thập tài liệu chứng cứ, chi phí thẩm định giá tài sản, tổng cộng 33.592.584 đồng. (Ông T đã nộp xong).

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh T phải chịu 900.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0015149 ngày 29/12/2023 và số tiền 600.000 đồng theo biên lai số 0016394 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. (Ông T đã nộp xong).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0014882 ngày 26/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. (Ông T đã nộp xong).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân khu vực 2;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 2;
- Đường sự trong vụ án;
- Lưu.

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

Phạm Thành Dương