

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 19/2023/DS-PT

Ngày 16/5/2023

“V/v *Kiến đòi quyền sử dụng đất và
tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nga.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Tăng.
Ông Trương Quang Tú.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Thuận - Thư ký
viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa: Ông
Nguyễn Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10/02/2023, 11/5/2023 và ngày 16/5/ 2023, tại trụ sở Tòa
án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
55/2022/TLPT-DS ngày 15/11/2022 về việc: “*Kiến đòi quyền sử dụng đất và
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do bản án dân sự sơ
thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang,
tỉnh Hưng Yên bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số
40/2022/QĐXXPT- DS ngày 12/12/2022 và các quyết định hoãn phiên tòa số ,
giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị Tố U, sinh năm 1983, có mặt;

Địa chỉ: Thôn 10, xã X, huyện V tỉnh H.

- Người đại diện theo ủy quyền của chị U: Luật sư Nguyễn Thanh H thuộc
Công ty Luật TNHH Vì Chân Lý Themis, có mặt;

Địa chỉ: Số 29, tổ 8, phường T, quận H, thành phố H

Địa chỉ liên hệ: Phòng 1936, tòa HH4C, khu đô thị L, quận H, thành phố H

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị U: Luật sư Lương Thành
Đ - Công ty Luật TNHH Hoa Lợi, có mặt;

Địa chỉ: Phòng 1810 Tòa nhà HH1A, đường N, quận H, thành phố H.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1952, vắng mặt;

Bà Lê Thị Minh Kh, sinh năm 1952, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà Lê Thị Minh Kh, vắng mặt.

Đều địa chỉ: Thôn 7 (nay là thôn 6), xã X, huyện V, tỉnh H.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Lê Minh Đ, sinh năm 1989, vắng mặt;
 - Chị Đinh Thị Y, sinh năm 1993, vắng mặt;
- Đều địa chỉ: Thôn 7 (nay là thôn 6), xã X, huyện V, tỉnh H.
4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Chị Trần Thị Tố U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/4/2018 cùng các tài liệu chứng cứ thu nhập được, nguyên đơn Chị Trần Thị Tố U trình bày: Chị với vợ chồng Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Minh Kh là người cùng xã nên có quen biết nhau.

Vợ chồng ông Đ, bà Kh có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Văn Giang một khoản tiền 300 triệu đồng và không có khả năng chi trả. Ông bà đã đến tìm gặp chị và nhờ giúp đỡ, có ý muốn bán mảnh đất ông bà đang sinh sống cho chị lấy tiền chi trả nợ ngân hàng. Chị được biết thửa đất đứng tên chủ sử dụng là ông Đ, bà Kh nên đồng ý nhận chuyển nhượng đất. Chị thông nhất với ông Đ, bà Kh sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 04 diện tích 187m² của ông Đ, bà Kh cùng toàn bộ tài sản trên đất với số tiền 600 triệu đồng. Ngày 12/01/2017, chị đặt cọc số tiền 300 triệu đồng cho ông Đ, bà Kh việc này có anh Nguyễn Anh Khánh là người cho chị vay số tiền 300 triệu đồng để đặt cọc làm chứng. Việc đặt cọc này thực hiện tại nhà chị chỉ có anh Khánh làm chứng mà không lập thành văn bản. Cùng ngày ông Đ, bà Kh đã dùng số tiền chị đặt cọc thanh toán nợ với Ngân hàng nông nghiệp. Tại Ngân hàng chị đã giao thêm số tiền 7.300.000đ cho ông Đ, bà Kh để thanh toán cho Ngân hàng hết tiền gốc và tiền lãi. Đến ngày 20/01/2017 tại Văn phòng công chứng Văn Giang, chị và ông Đ, bà Kh đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 04 diện tích 187m² tại thôn 7, xã X, huyện V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 529401 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp ngày 08/9/2015 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-00723 theo hợp đồng công chứng số 136, quyền số 01/2017 TP/CC-SCC/HĐGD. Giá trị thửa đất chị nhận chuyển nhượng là 600 triệu đồng nhưng trong Hợp đồng thống nhất ghi giá chuyển nhượng là 500 triệu đồng để thuận tiện cho việc chuyển nhượng.

Ngày 21/01/2017 chị chuyển cho gia đình ông Đ, bà Kh số tiền 300 triệu đồng. Việc này có anh Ngô Thái H làm chứng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị đã làm các thủ tục, nộp các khoản thuế, phí theo quy định và đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Văn Giang chứng thực nội dung chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/02/2017. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên chị tạm thời cho gia đình ông Đ, bà Kh tiếp tục ở đó. Việc cho ở nhờ không lập bằng văn bản, giấy tờ gì. Đến tháng 5/2017 khi chị có nhu cầu sử dụng đất, chị đã trao đổi với gia đình ông Đ, bà Kh giao trả lại chị đất nhưng ông Đ, bà Kh không giao trả lại cho chị. Từ đó tranh chấp phát sinh, UBND xã X đã tiến hành hòa giải nhưng kết quả không

thành. Chị khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết buộc Ông Lê Văn Đ và bà Lê Thị Minh Kh trả lại chị thửa đất số 73, tờ bản đồ số 04, diện tích 187m² tại thôn 7, Xuân Quan, Văn Giang, Hưng Yên cùng toàn bộ tài sản, công trình trên đất. Do gia đình chị chưa có nhu cầu sử dụng đến thửa đất nên có để cho gia đình bà Kh ở tạm trên đất đến khi nào gia đình chị sử dụng đến thì gia đình bà Kh có trách nhiệm giao lại toàn bộ thửa đất trên cho gia đình chị và trong vòng 7 năm nếu gia đình bà Kh có điều kiện chị sẽ cho gia đình mua lại thửa đất. Sau khi chuyển nhượng khoảng 10 hôm, chị đến nhà bà Kh nói chuyện với vợ chồng bà Kh nếu bây giờ ông bà có 600 triệu đồng thì chị sẽ bán lại thửa đất cho gia đình bà để chị không phải làm thủ tục đăng ký biến động sang tên của chị nhưng bà Kh không đồng ý mà chỉ muốn mua lại thửa đất với số tiền 300 triệu đồng, chị không đồng ý, sau đó chị đi làm thủ tục sang tên chị theo quy định của pháp luật. Thời điểm chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà Kh là giá thống nhất của hai gia đình và phù hợp với giá thị trường.

Chị Nguyễn Thanh Hà, người đại diện theo ủy quyền của chị U trình bày: Về yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Minh Kh, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Kh với chị U chuyển nhượng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 04, diện tích 187m² tại thôn 7, Xuân Quan, Văn Giang, Hưng Yên, chị đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của bà Kh vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng theo quy định của pháp luật, việc chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng này có hiệu lực pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị U. Quá trình thực hiện hợp đồng, chị U đã giao cho bà Kh tổng số tiền 600 triệu đồng. Việc giao nhận tiền không lập thành văn bản, giấy tờ nhưng có sự chứng kiến của anh Khánh và anh H. Tài liệu chứng cứ thể hiện việc này đã được cung cấp trong hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Kh, chị đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật, yêu cầu bà Kh trả lại chị U những gì đã nhận bao gồm tiền chuyển nhượng 600 triệu đồng. Đối với số tiền 7.300.000 đồng là tiền lãi ngân hàng cũng do chị U trả thay cho bà Kh, ông Đ, nay chị U tự nguyện không yêu cầu số tiền này.

Bị đơn bà Lê Thị Minh Kh và Ông Lê Văn Đ trình bày: Con trai ông, bà là anh Lê Minh Đ làm việc cho chị U tại nhà hàng nên chị U và gia đình bà có biết nhau. Đầu năm 2016, vợ chồng bà có vay số tiền là 300 triệu đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Văn Giang, hạn trả nợ cuối năm 2016. Khi đến hạn trả nợ, ông bà chưa thu xếp được tiền để trả Ngân hàng. Anh Đ có nói sự việc với chị U, chị U đã chủ động đến gặp và nói chuyện với ông bà là sẽ cho ông bà vay 300 triệu đồng để trả nợ, đồng thời chị U có nói sau khi trả nợ Ngân hàng, ông bà sẽ làm thủ tục ủy quyền cho chị U thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà để chị vay vốn Ngân hàng 800 triệu, trong đó 300 triệu đồng ông bà trả cho chị, còn lại 500

triệu đồng là tiền chị vay và giúp đỡ anh Đ mở một quán Bi - a, ông bà nhất trí. Cuối năm 2016, bà không nhớ rõ ngày tháng, bà cùng với anh Đ đến nhà chị U để vay khoản tiền 300 triệu đồng, chị U đưa bà và anh Đ sang một nhà bên cạnh, gặp một người đàn ông, bà không biết họ tên để giúp bà vay tiền, tại nhà người đàn ông này, bà ký một giấy vay nợ chị U số tiền 300 triệu đồng, vì tuổi đã cao nên bà không đọc, không biết nội dung viết gì, chỉ có anh Đ đọc văn bản này. Sau khi anh Đ xem thì bà và anh Đ ký vào bên vay tiền, bên cho vay tiền có ký hay không bà không nắm được, văn bản này chị U giữ. Sau khi ký giấy, người đàn ông đưa cho chị U số tiền 300 triệu đồng, gia đình bà không ai được nhận tiền. Cùng ngày bà, ông Đ, anh Đ cùng với chị U đến làm thủ tục trả nợ tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Văn Giang. Sau khi làm thủ tục trả nợ xong, Ngân hàng trả lại ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chị U giữ và nói rằng để làm thủ tục vay vốn như đã thỏa thuận. Cũng tại Ngân hàng, chị U giữ Chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu gia đình bản gốc của ông bà.

Ngày 20/01/2017, chị U đến đưa bà và ông Đ đến Văn phòng công chứng Văn Giang. Tại đây, ông bà không được đọc nội dung văn bản, không biết nội dung ghi gì, chị U lật từng trang giấy bảo ông bà ký và bảo bà viết chữ “chúng tôi đã đọc và đồng ý”, do tuổi cao và nghĩ rằng đây là thủ tục ủy quyền cho chị U vay vốn tại Ngân hàng nên ông bà làm theo. Sau khi ký xong các văn bản, chị U giữ toàn bộ các giấy tờ nên ông bà cũng không biết là ông bà ký vào văn bản gì. Đến ngày 21/02/2017, chị U đưa cho con trai lớn của bà là anh Lê Mạnh Hùng một bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để về đưa cho ông bà. Khi đọc được văn bản này, ông bà mới biết ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho chị U với giá trị 500 triệu đồng. Bà xác định chữ ký trên bản hợp đồng này là chữ ký của bà và ông Đ nhưng ông bà không bán, không chuyển nhượng đất cho chị U, không nhận bất kỳ khoản tiền nào ngoài số tiền 300 triệu đồng chị U nộp thay tại Ngân hàng. Gia đình bà đã gặp chị U trao đổi về việc trả nợ cho chị U và lấy lại sổ đỏ, chị U yêu cầu ông bà phải trả cả tổng cộng là 600 triệu đồng. Trong số này có tiền của ông bà vay là 300 triệu đồng, tiền con bà (anh Đ) nợ chị U là 170 triệu đồng và tiền lãi của số nợ này. Gia đình bà đồng ý trả số tiền này nhưng khi mang tiền đến trả chị U đòi giữ lại sổ đỏ 3 năm. Đến đầu năm 2018 chị U yêu cầu ông bà phải trả 1,3 tỷ đồng. Ông bà đều không đồng ý nên sự việc chưa giải quyết được. Sau khi nhận được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chị U đưa, ông bà đã gửi văn bản đến Phòng Tài nguyên và môi trường huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng Yên đề nghị giải quyết, đồng thời đề nghị dừng việc xác nhận hồ sơ chuyển nhượng thửa đất của ông bà. Toàn bộ đất và các công trình tài sản trên đất là tài sản của bà và ông Đ. Vợ chồng Đức và các con chỉ ở cùng ông bà không có tài sản gì và đóng góp công sức gì.

Ngày 07/8/2020 bà Kh có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2017 do Văn phòng Công chứng Văn Giang công chứng số 136, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Lê Minh Đ trình bày: Chị U có một cửa hàng bán café, hát karaoke và một cửa hàng cầm đồ, chị U thuê anh làm một thời gian từ năm 2016. Trong thời gian làm việc với chị U, anh có vướng mắc với chị U về tài chính. Quá trình làm việc, anh với vợ là chị Yến có nói chuyện với chị U về việc gia đình anh đang thế chấp một thửa đất để vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp, đã đến hạn nhưng chưa có tiền để rút sổ đỏ, chị U có nói để chị giúp đỡ. Khoảng tháng 01/2017, anh đưa mẹ anh đến nhà chị U và chị U đưa mẹ con anh sang nhà hàng xóm vay 300.000.000đồng để thanh toán trả nợ ngân hàng. Tại nhà người này, chị U đưa cho anh với mẹ anh ký một tờ giấy vay tiền, đã lập mẫu sẵn, nội dung là anh với mẹ anh vay của chị U 300.000.000đồng, anh đã đọc nội dung giấy vay tiền, sau khi anh và mẹ anh cùng ký chị U giữ giấy này. Thời điểm đó chị U không giao tiền cho anh và mẹ anh. Cùng ngày hôm đó, anh dùng xe ô tô của gia đình chị U đưa bố anh và chị U đến Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Văn Giang để trả nợ và rút sổ đỏ. Tại ngân hàng chỉ có bố anh và chị U vào làm việc, anh được biết chị U đã trả nợ ngân hàng 300.000.000đ và có thanh toán thêm hơn 7 triệu đồng tiền lãi, Ngân hàng đã trả sổ đỏ đất nhưng chị U giữ. Khoảng tháng 02/2017, chị U nói chuyện với vợ chồng anh về số nợ 600 triệu đồng gồm khoản nợ của bố mẹ anh 300 triệu đồng và khoản tiền anh đang vướng mắc với chị U, chị U yêu cầu vợ chồng anh trả số nợ này trong vòng 1 tuần. Sau đó khoảng 1 tuần, anh trai anh (anh Hùng) và vợ chồng anh mang 600 triệu đồng đến trả gia đình chị U và lấy sổ đỏ nhưng chồng chị U không đồng ý và bảo 3 năm sau mới trả sổ đỏ và đưa cho anh Hùng bản phô tô hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đó gia đình anh mới biết bố mẹ anh đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị U đã sang tên sổ đỏ cho chị U. Anh không nắm được việc chị U và bố mẹ anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thời điểm nào. Sau đó một thời gian, chị U cho người đến đòi phá nhà, khi thì đưa người mua đất đến tìm hiểu, khi thì đưa luật sư đến nói chuyện nhưng bố mẹ anh, vợ chồng anh đều khẳng định không bán đất nên không bàn giao nhà đất. Vợ chồng anh và các con ở cùng với bố mẹ anh trên thửa đất này nhưng đất và tài sản trên đất là của bố mẹ anh, vợ chồng anh không liên quan. Theo anh giá trị chuyển nhượng thực tế thửa đất của gia đình anh thời điểm đó phải có giá trị 12 - 15 triệu đồng/m², không phải giá trị 500.000.000đ cả thửa đất như trong hợp đồng thể hiện.

Anh đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của chị U và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của mẹ anh vì bố mẹ anh không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị U, việc chị U đòi đất là không có căn cứ.

- Chị Đinh Thị Y trình bày: Vào năm 2016, chị và anh Đ có làm việc cho chị Trần Tổ U tại quán cafe Tít tại khu C, xã X, huyện V. Cuối năm 2016, do gia đình chị có vay ngân hàng Agribank Văn Giang một khoản tiền 300.000.000đ, đến hạn nhưng chưa có tiền thanh toán. Chị có nói chuyện với chị U về việc nợ ngân hàng của gia đình và chị U bảo để chị xem có cách nào không. Một thời gian sau, chị biết chị U cùng bố chồng chị và anh Đ đến ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Văn Giang để trả tiền và lấy sổ đỏ nhưng chị không thấy hai người cầm sổ đỏ về. Vào cuối năm 2016, chị U gọi 2 vợ chồng chị lên nói chuyện về việc có làm cho chị U nữa hay không thì anh Đ nói không làm nữa. Vì vậy chị U có nói không làm thì chị cho mày biết thế nào. Sau đó, chị U có nói chồng chị nợ chị U một khoản tiền, khoảng 1 tuần sau chị U gọi vợ chồng chị lên và bảo ông bà Kh Đăng đã làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị U rồi. Anh chị về hỏi thì bố mẹ chồng chị khẳng định chỉ viết giấy ủy quyền cho chị U thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng. Chị U có đặt vấn đề với vợ chồng chị về việc trả 600 triệu đồng, trong đó có 300 triệu đồng tiền trả nợ ngân hàng và 300 triệu đồng tiền lãi rồi chị U trả sổ đỏ. Một tuần sau, anh Hùng và chị Hằng đến nhà chị U để trả tiền. Khi anh chị yêu cầu thanh toán xong tiền thì phải trả lại sổ đỏ, anh Luận là chồng chị U có nói trả tiền xong nhưng 3 năm sau anh mới trả sổ đỏ. Gia đình chị không đồng ý thì anh Luận đưa cho anh Hùng tập giấy tờ, lúc đó gia đình chị mới biết bố mẹ chồng chị đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng chị và các con ở cùng với bố mẹ chồng trên thửa đất này nhưng đất và tài sản trên đất là của bố mẹ chồng, vợ chồng chị không có gì liên quan. Vì bố mẹ chồng chị không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị U, việc chị U đòi đất là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của chị U và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Kh.

Những người làm chứng:

Ông Nguyễn Anh Khánh cung cấp: Ngày 12/01/2017, do thời gian đã lâu nên anh không nhớ vào buổi sáng hay buổi chiều, trước sự chứng kiến của anh tại nhà Chị Trần Thị Tổ U, tại khu C, xã X, huyện V, chị U đã giao cho bà Lê Thị Minh Kh số tiền 300.000.000đồng. Do anh có mặt tại quán cafe của chị U uống nước nên chị U nhờ anh chứng kiến. Qua câu chuyện, chị U cũng nói việc giao tiền cho bà Kh với mục đích để đặt cọc cho việc chị U mua thửa đất của bà Kh và ông Đ. Cùng chứng kiến với anh còn có con trai bà Kh là anh Lê Minh Đ. Thời điểm đó bà Kh đã nhận đủ số tiền của chị U giao. Để chắc chắn cho việc làm chứng, chị U đã nhờ anh làm một giấy xác nhận ngay tại thời điểm đó nên anh đã lập và ký giấy xác nhận này. Thửa đất, tờ bản đồ và diện tích thửa đất đều do chị U cung cấp cho anh, thực tế anh không biết chị U và bà Kh thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất nào. Anh khẳng định nội dung giấy xác nhận ngày 12/01/2017 do chị U cung cấp trong hồ sơ vụ án đúng là do anh lập và ký

tên. Ngoài ra anh không chứng kiến việc gì khác liên quan tới giao dịch giữa bà Kh với chị U.

Anh Ngô Thái H trình bày: Anh đã 2 lần đưa chị U cùng gia đình ông bà Đăng Kh đi công việc. Do thời gian đã lâu nên anh không nhớ được chính xác đã đưa đi vào ngày tháng năm nào. Cả hai lần anh đều đưa đón những người trên đến làm việc tại Văn phòng công chứng huyện Văn Giang, có trụ sở gần cổng Ủy ban nhân dân huyện Văn Giang. Lần đầu anh đón chị U cùng vợ chồng ông bà Đăng Kh và vợ chồng con của ông bà Đăng Kh. Khi đưa ông bà đi thì anh mới được biết anh Đ là con của ông bà Đăng Kh. Trên xe đưa ông bà đi qua nghe mọi người nói chuyện, anh được biết ông bà đi làm thủ tục để chuyển nhượng mua bán thửa đất của ông bà cho chị U. Đến văn phòng công chứng, anh có vào trong nhưng do đông người nên anh lại đi ra ngoài. Khi anh ngồi đó có chứng kiến cán bộ văn phòng công chứng giải thích cho hai bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó anh đi ra ngoài nên không chứng kiến được việc gì nữa. Ngoài ra anh còn đi phô tô chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình của hai bên giúp. Sau đó khoảng 30 phút thì anh lại đưa mọi người về nhà. Khi về thì anh cũng nghe ông bà và chị U nói chuyện vì buổi làm việc này chỉ là chuẩn bị hồ sơ, hợp đồng, văn phòng công chứng hẹn ngày tới để ký hợp đồng chính thức. Lần thứ hai anh tới đón ông bà Đăng Kh cùng con dâu đến nhà chị U rồi đón chị U cùng đi đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng. Lần này anh không vào bên trong mà ở ngoài xe chờ. Thời gian anh chờ bên ngoài cũng mất khoảng 1 giờ. Khi xong việc anh lại đưa mọi người về nhà chị U, anh nhớ là anh đưa ông Đ về nhà trước, sau đó bà Kh và con dâu ở lại nhà chị U và tự đi về. Lần thứ nhất với lần thứ hai anh đón mọi người đi cách nhau khoảng 1 - 2 ngày. Lần thứ hai anh nhớ là ngày 20, 21 nhưng anh không nhớ là của tháng nào. Trong khi đi, anh cũng nghe câu chuyện là sau khi ký hợp đồng xong sẽ về nhà chị U để thanh toán tiền, số tiền là 300 triệu đồng. Tổng số tiền của việc chuyển nhượng là bao nhiêu anh không nắm được.

Ngoài ra TAND huyện Văn Giang còn thu thập được lời khai của hai người đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất gần với thời điểm ông Đ, bà Kh ký hợp đồng chuyển nhượng với chị U, vị trí phần đất chuyển nhượng gần với vị trí thửa đất của ông Đ và bà Kh

Ông Lê Quang Tuấn cung cấp: Thời điểm cuối năm 2018, ông có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất diện tích $380m^2$ tại thôn 7, Xuân Quan với giá chuyển nhượng thực tế là $10.000.000đ/1m^2$. Vị trí thửa đất ông nhận chuyển nhượng cách thửa đất của gia đình ông bà Đăng Kh khoảng 150m. Mặt đường trước thửa đất ông nhận chuyển nhượng rộng khoảng 4m. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã tách thửa đất này thành 04 thửa nhỏ và đã chuyển nhượng lại 03 thửa. Thời gian chuyển nhượng từ cuối năm 2019, đầu năm 2020, giá trị chuyển nhượng thực tế của 03 thửa đất này từ $13.000.000đ - 13.500.000đ/1m^2$.

Ông Triệu Văn Hăng cung cấp: Tháng 5/2017 ông nhận chuyển nhượng một thửa đất tại thôn 5, Xuân Quan. Vị trí thửa đất này cách vị trí thửa đất của ông bà Đăng Kh đang sử dụng khoảng 300m - 400m, mặt đường trước thửa đất rộng khoảng 2m - 2,5m, ô tô đi vào cũng khó khăn, giá chuyển nhượng tại thời điểm đó là 6.000.000đ/1m². Sau khi nhận chuyển nhượng khoảng hơn 1 năm, đến cuối năm 2018, ông đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho người khác với giá chuyển nhượng là 11.000.000đ/1m².

Quá trình xác minh thể hiện:

Văn phòng công chứng Văn Giang cung cấp: Ngày 20/01/2017 tại Văn phòng công chứng Văn Giang, chị U và vợ chồng ông Đ, bà Kh đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 04 diện tích 187m² tại thôn 7, Xuân Quan, Văn Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 529401 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hưng Yên cấp ngày 08/9/2015 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-00723 theo hợp đồng công chứng số 136, quyền số 01/2017 TP/CC-SCC/HĐGD. Trình tự thủ tục ký kết hợp đồng đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Cán bộ địa chính UBND xã Xcung cấp: Quá trình làm hồ sơ chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Đ, bà Kh với chị U, chị U là người đến UBND xã làm thủ tục, ông Đ bà Kh không đến UBND xã trong quá trình hai bên làm thủ tục chuyển nhượng.

Văn phòng đăng ký đất đai huyện Văn Giang cung cấp: Ngày 28/02/2018 Văn phòng có nhận được đơn đề nghị xem xét về việc chị U lừa đảo ông Đ bà Kh trong quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng đã tiến hành làm việc với ông bà và hướng dẫn ông bà làm đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Tại bản án sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên quyết định: Áp dụng: Khoản 3, khoản 9 Điều 26; Khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 ; Điều 147; Điều 200; Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 117, 119, 122, 123, 124, 131, 132, 328, 407, 408, 500, 501, 502, 503, 357, 468 Bộ luật dân sự 2015. Điều 95; Điều 98; Điều 100; điểm a, d khoản 3 điều 167; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Luật phí và lệ phí Tòa án; 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. Xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Chị Trần Thị Tố U về việc kiện đòi quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 04 tại thôn 7, Xuân Quan, Văn Giang, Hưng Yên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Minh Kh.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Minh Kh và Chị Trần Thị Tố U, số công chứng 136, quyền số 01/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2017 vô hiệu.

4. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc ông Đ, bà Kh có trách nhiệm bồi thường cho chị U số tiền 8.415.000đ (Tám triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng). Buộc Chị Trần Thị Tố U có trách nhiệm trả lại Ông Lê Văn Đ và bà Lê Thị Minh Kh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 529401 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hưng Yên cấp ngày 08/9/2015 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-00723.

Ông Lê Văn Đ và bà Lê Thị Minh Kh có quyền yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Văn Giang và các cơ quan nhà nước có liên quan khôi phục lại tình trạng của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 529401 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hưng Yên cấp ngày 08/9/2015 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-00723 như trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng.

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

Ngày 10/10/2022, nguyên đơn Chị Trần Thị Tố U kháng cáo toàn bộ bản án số 76/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm một cách khách quan, toàn diện, đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc ông Đ, bà Kh phải bàn giao tài sản là thửa đất số 73, tờ bản đồ số 04, diện tích là 187m² tại thôn 7, Xuân Quan, Văn Giang cùng toàn bộ tài sản, công trình trên đất cho Chị Trần Thị Tố U.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn khẳng định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Kh với chị U được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Bị đơn cho rằng chị U có hành vi lừa gạt nhưng không có căn cứ chứng minh. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán 600 triệu đồng theo hợp đồng. Không có việc chị U cho bà Kh, anh Đ vay số tiền 300 triệu đồng, số tiền này là tiền chị U đặt cọc để vợ chồng bà Kh ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị U. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Bác yêu cầu của bị đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà Kh, ông Đ, anh Đ, chị Yến vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, những người tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 của Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án, không chấp nhận kháng cáo của Chị Trần Thị Tố U, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên. Chị U phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của Chị Trần Thị Tố U trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng dân sự phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Chị Trần Thị Tố U thì thấy:

Chị Trần Thị Tố U có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Minh Kh phải trả lại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 04 diện tích 187m² tại thôn 7, Xuân Quan, Văn Giang, Hưng Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 529401 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hưng Yên cấp ngày 08/9/2015 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-00723 (Sau đây gọi tắt là thửa đất số 73).

Ngày 07/8/2020, bị đơn bà Lê Thị Minh Kh có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xem xét hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2017 do Văn phòng Công chứng Văn Giang công chứng số 136, quyền số 01/2017/TP/CC- SCC/HĐGD (Sau đây gọi tắt là hợp đồng số 136) vì thực chất không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ký kết hợp đồng số 138 chỉ để bảo đảm cho việc bà vay chị U số tiền 300 trăm triệu đồng nên bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng số 136 vô hiệu do giả tạo.

[2.1] Về hình thức của Hợp đồng số 136: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản và được công chứng tại tổ chức công chứng phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức của Hợp đồng nên theo quy định tại Điều 501 Bộ luật dân sự; điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Về nội dung của Hợp đồng số 136: Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất: Căn cứ khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng số 136: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 500.000.000 đồng. Chị U khai, giá thực tế chị

nhận chuyển nhượng là 600.000.000đồng; Việc ghi giá trên hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế nhằm mục đích thuận tiện cho việc giao dịch và giảm thuế. Nếu lời khai của chị U là đúng thì nội dung giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng đã vi phạm điều cấm không được pháp luật cho phép. Theo cung cấp của một số người cư trú tại xã Xuân Quan đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thời điểm tháng 5/2017, với thửa đất có vị trí đất tại Xuân Quan giáp mặt đường không rộng như mặt đường trước thửa đất số 73, có giá trị chuyển nhượng thực tế là 6.000.000đ/1m²; Thời điểm cuối năm 2018, giá trị chuyển nhượng một thửa đất tại Xuân Quan với vị trí, mặt đường tương đương như thửa số 73 cũng có giá trị 10.000.000đ/1m². Trong thời gian từ năm 2017 đến 2019 giá trị chuyển nhượng đất không biến động tăng nhiều. Theo lời khai bị đơn bà Kh và các con, thửa đất của ông bà một mặt giáp đường rộng 6m - 7m, một mặt giáp ngõ nên giá trị chuyển nhượng cao hơn nhiều lần giá chị chuyển nhượng theo chị U trình bày là 600.000.000đồng. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 25/01/2019, Hội đồng định giá xác định giá trị quyền sử dụng thửa đất tại thời điểm định giá là 12.000.000đ/1m². Giá trị các tài sản trên đất là 159.600.000đồng, tổng giá trị quyền sử dụng đất, tài sản trên đất là 2.403.600.000đồng. Như vậy, giá trị thửa đất nêu trong hợp đồng chuyển nhượng (500 triệu đồng) và số tiền chuyển nhượng thực tế như chị U khai (600 triệu đồng) đều là không phù hợp, thấp hơn nhiều lần so với giá trị thực tế quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng.

[2.3] Về giao nhận đất sau khi ký hợp đồng số 136: Theo Hợp đồng hai bên không thỏa thuận cụ thể thời gian giao nhận đất và giao nhận tiền. Theo chị U, do chưa có nhu cầu sử dụng nên cho ông Đ, bà Kh ở nhờ, khi chị cần ông bà phải bàn giao và sẽ được chuộc lại trong thời hạn 7 năm. Theo ông Đ, bà Kh, ông bà không có ý định chuyển nhượng thửa đất, không thỏa thuận chuyển nhượng đất cho chị U, vì vậy gia đình ông bà vẫn sinh sống trên thửa đất. Ngoài ra không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc chị U cho ông bà mượn đất sau khi nhận chuyển nhượng. Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng đất, chị U không được gia đình ông Đ, bà Kh bàn giao đất, chị U không được trực tiếp sử dụng đất mà người sử dụng đất vẫn là ông Đ, bà Kh. Trên thực tế, chỉ một thời gian ngắn sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đã bắt đầu phát sinh tranh chấp về việc giao đất do chị U có nhu cầu lấy lại đất, đăng thông tin bán đất.

[2.4] Về tài sản trên đất: Theo nội dung Hợp đồng số 136, các bên không thỏa thuận về việc chuyển nhượng công trình tài sản trên đất. Kết quả định giá tài sản, giá trị công trình tài sản trên đất là 159.600.000đ tương đương $\frac{1}{4}$ giá trị chuyển nhượng thửa đất theo lời khai của nguyên đơn chị U. Chị U cho rằng, chị với ông Đ bà Kh thỏa thuận miệng với nhau về giá trị chuyển nhượng đã bao gồm cả tài sản trên đất. Ông Đ, bà Kh không thừa nhận nội dung này. Chị U không có tài liệu, chứng cứ chứng minh giá chuyển nhượng đã bao gồm cả giá

trị tài sản trên đất, do đó lời khai của chị U không có căn cứ chấp nhận. Như vậy, Hợp đồng số 136 chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thỏa thuận về việc thanh toán đối với công trình, tài sản trên đất nên nội dung Hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

[2.5] Về việc giao nhận tiền đặt cọc: Tại Giấy xác nhận ngày 12/01/2017, ông Khánh xác nhận chị U đã giao trực tiếp số tiền 300 triệu đồng cho bà Kh và anh Đ với mục đích đặt cọc cho việc chuyển nhượng thửa đất số 73. Bà Kh đã nhận tiền trước sự chứng kiến của ông. Nhưng tại biên bản ghi lời khai ngày 27/02/2019, ông Khánh khẳng định: Ngày 12/01/2017 chỉ chứng kiến việc chị U giao tiền 300 triệu đồng cho bà Kh. Việc lập giấy xác nhận về việc đặt cọc cho việc chuyển nhượng đất là do chị U nói với ông và cung cấp số tờ, số thửa, diện tích cho ông, thực tế ông không nắm được chị U và ông bà Đăng Kh thỏa thuận mua bán thửa đất nào, không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận đặt cọc giữa chị U với bà Kh như đã xác nhận. Tại mặt sau tờ Chứng từ giao dịch của Ngân hàng (BL 92) do chị U cung cấp và chị U xác nhận chị trực tiếp ghi nội dung là chị U đã trả thay 307.300.000đồng. Việc này mâu thuẫn với nội dung chị U đã trực tiếp giao 300 triệu đồng cho bà Kh trước khi đến Ngân hàng và xác nhận của chị U trong ngày 12/01/2017 chỉ đưa tiền cho bà Kh một lần số tiền 300 triệu đồng. Từ những nhận định nêu trên có căn cứ xác định: Giấy biên nhận do ông Khánh viết không khách quan. Nội dung xác nhận của ông Khánh trong giấy xác nhận là không có căn cứ, không có giá trị chứng minh. Chị U nhận thức được đặt cọc là để bảo đảm ông Đ, bà Kh giao kết, thực hiện hợp đồng, nhưng thỏa thuận miệng, không lập văn bản về việc đặt cọc với ông Đ, bà Kh và yêu cầu ông Khánh lập giấy xác nhận việc đặt cọc, điều này không phù hợp với mục đích, trình tự, thủ tục của việc đặt cọc nên không có căn cứ xác định chị U đã đặt cọc số tiền 300 trăm triệu đồng để hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 73.

Căn cứ vào những tài liệu có sự thống nhất và phù hợp với nhau trong hồ sơ vụ án có căn cứ để xác định chị U không giao tiền đặt cọc cho bà Kh mà cùng ông Đ, bà Kh đến Ngân hàng trả nợ cho ông Đ, bà Kh số tiền 307.300.000đồng, đó là số tiền ông Đ, bà Kh vay chị U là thực tế.

[2.6] Về việc giao nhận số tiền 300 triệu đồng còn lại của việc nhận chuyển nhượng: Ông Đ, bà Kh khai không nhận bất kì khoản tiền nào khác ngoài số tiền chị U cho vay để trả gốc và lãi tại ngân hàng. Chị U khai ngay ngày 20/01/2017 sau khi ký hợp đồng đã giao cho ông bà Đăng Kh số tiền còn lại là 300 triệu đồng tại nhà chị U. Có lời khai chị giao tiền vào ngày 21/01/2017 tức là ngày hôm sau khi ký hợp đồng. Việc giao tiền không có giấy biên nhận, chỉ có anh H làm chứng. Anh H ban đầu xác nhận chỉ nghe được câu chuyện chị U sẽ giao số tiền 300 triệu đồng cho ông bà Đăng Kh, không chứng kiến trực tiếp. Sau đó có lời khai anh trực tiếp chứng kiến việc chị U giao số tiền 300 triệu đồng cho ông bà Đăng Kh tại nhà của chị U sau khi ký hợp đồng tại phòng công

chứng về. Lời khai của chị U và anh H về việc giao nhận 300 triệu đồng còn lại của Hợp đồng không thống nhất nên không có giá trị chứng minh, không có căn cứ chấp nhận.

[2.7] Về ý chí của các bên tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng: Bà Kh khẳng định: Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông bà không được cán bộ công chứng giải thích về quyền, nghĩa vụ của mình, ông bà không xem nội dung văn bản đã ký vì nghĩ rằng ký văn bản ủy quyền cho chị U thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình để vay tiền Ngân hàng như thỏa thuận với chị U khi vay tiền. Sau khi ký kết hợp đồng, ông bà không được giao nhận bản hợp đồng, chỉ đến khi chị U đăng thông tin bán đất, ông bà tới gặp gỡ, nói chuyện mới được chị U giao cho một bản phô tô Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong khi chị U xác nhận: cán bộ phòng công chứng đã giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho ông Đ, bà Kh khi ký kết Hợp đồng. Ý kiến của Đại diện phòng công chứng: Trình tự thủ tục công chứng đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy lời khai của ông Đ, bà Kh về nội dung này là không chính xác. Ông Đ, bà Kh là người có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, ông bà nhận thức được hậu quả khi ký kết hợp đồng nhưng ông bà tin tưởng chị U nên không xem nội dung hợp đồng, không nghe cán bộ công chứng giải thích khi ký hợp đồng, ngoài ra ông bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ về việc chị U lừa dối, cưỡng ép, Văn phòng công chứng không làm đúng quy trình không giải thích quyền và nghĩa vụ cho ông bà khi ký kết hợp đồng, không giao hợp đồng cho ông bà. Vì vậy, có căn cứ xác định các bên khi ký kết Hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện.

Ông Đ, bà Kh và các con đều xác định không có mục đích chuyển nhượng đất bởi đây là nơi ở duy nhất của gia đình, ông bà không chuyển nhượng thửa đất cho chị U. Phần trình bày này của ông bà Đăng Kh là phù hợp với thực tế vì ngày 23/02/2017 sau khi biết việc chị U đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ, bà Kh đã có đơn đề nghị gửi tới Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai với nội dung là chị U lừa đảo gia đình bà và đề nghị đình chỉ mọi hoạt động giao dịch tài sản.

Ngoài ra chị U còn khai: Chị nhận chuyển nhượng để giúp ông bà Đăng, bà Kh có tiền trả nợ Ngân hàng, ngay sau khi ký hợp đồng khoảng 10 ngày vì không muốn thực hiện thủ tục sang nhượng tên chủ sử dụng chị đã nói chuyện với bà Kh, ông Đ để ông bà chuộc lại đất với giá 600 triệu đồng. Lời trình bày này của chị U phù hợp với lời trình bày của gia đình bà Kh. Việc hai bên thỏa thuận việc chuộc lại đất chỉ sau khi chuyển nhượng ít ngày mâu thuẫn với mục đích khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, số tiền chuộc thấp hơn số tiền chị U khai đã đưa trả cho gia đình bà Kh là không hợp lý (theo chị U khai khi nhận chuyển nhượng, chị đã thanh toán hết tiền cho ông bà, ngoài ra còn phải nộp thêm khoản tiền lãi Ngân hàng tổng là 607.300.000đ).

Như vậy, tại thời điểm ký kết mong muốn chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng của các bên không rõ ràng. Ông Đ, bà Kh ký hợp đồng để được chị U cho vay tiền để trả nợ Ngân hàng, chị U ký hợp đồng để đảm bảo việc gia đình ông Đ, bà Kh trả số tiền gia đình cho ông bà vay. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện đúng ý chí thật của các bên khi ký kết.

Xét thấy giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế chuyển nhượng là vi phạm pháp luật; Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng lớn hơn nhiều lần so với giá trị thực tế ghi trên hợp đồng; giá trị công trình tài sản trên đất lớn nhưng không thỏa thuận về việc bán tài sản trên đất nên hợp đồng có đối tượng không thực hiện được; hợp đồng không thỏa thuận thời hạn giao nhận tiền chuyển nhượng, giao nhận đất cùng tài sản trên đất; sau khi ký hợp đồng hai bên không thực hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng và giao nhận đất; người nhận chuyển nhượng mong muốn người chuyển nhượng chuộc lại nên có căn cứ xác định là Hợp đồng giả tạo, ký kết để che giấu hợp đồng vay tiền giữa Chị Trần Thị Tô U với Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Minh Kh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 04 diện tích 187m² tại thôn 7, Xuân Quan, Văn Giang, Hưng Yên ngày 20/01/2017 do Văn phòng Công chứng Văn Giang công chứng số 136, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD do không tuân thủ quy định tại Điều 500, 501, 502, 503 và vi phạm Điều 117, 122, 123, 124 Bộ luật dân sự 2015 nên bị vô hiệu. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Từ những nhận định nêu trên, có đủ căn cứ xác định: Giữa chị U và bà Kh, ông Đ có giao kết hợp đồng vay tiền chị U cho ông Đ, bà Kh vay số tiền 307.300.000 đồng và ký Hợp đồng số 136 ông Đ, bà Kh chuyển nhượng cho chị U đất số 73, tờ bản đồ số 04 diện tích 187m² tại thôn 7, Xuân Quan, Văn Giang, Hưng Yên.

Do yêu cầu phản tố của bà Kh được chấp nhận nên yêu cầu kiện đòi tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 04 diện tích 187m² tại thôn 7, Xuân Quan, Văn Giang và tài sản, công trình trên đất của chị U không có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị U là có căn cứ.

[2.8] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng vay số tiền 307.000.000 đồng giữa chị U với ông Đ, bà Kh là hợp đồng che giấu. Số tiền 307.000.000 đồng không phải là tiền giao nhận để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là tiền chị U cho bà Kh ông Đ vay để trả nợ ngân hàng. Bà Kh khẳng định có ký vay số tiền này với chị U, giấy do chị U giữ. Các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay này, không xuất trình tài liệu chứng cứ, Tòa án không thu thập được giấy vay tiền nên không có căn cứ để xác định thời hạn cho vay và lãi suất, giải quyết không đảm bảo quyền lợi cho đương sự, nếu có tranh chấp các bên có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do không có căn cứ giao nhận số tiền 600 trăm triệu đồng giữa chị U và ông Đ, bà Kh để thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nên yêu cầu của người được nguyên đơn ủy quyền yêu cầu buộc ông Đ, bà Kh trả cho chị U 600 trăm triệu đồng không được chấp nhận và không đặt ra xem xét, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với số tiền này. Chị U đã nộp khoản tiền lệ phí trước bạ nhà đất là 3.366.000đồng, thuế thu nhập cá nhân là 13.464.000đồng, tổng số tiền chị U nộp là 16.830.000đồng. Xét thấy đây là thiệt hại thực tế của chị U. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giả tạo hai bên đều có lỗi, nên chị U, ông Đ, bà Kh đều phải chịu một phần thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Đ bà Kh liên đới bồi thường trả cho chị U $\frac{1}{2}$ số tiền này.

Do hợp đồng số 136 vô hiệu nên buộc chị U có trách nhiệm trả lại ông Đ, bà Kh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 529401 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hưng Yên cấp ngày 08/9/2015 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-00723.

Ông Đ, bà Kh có quyền đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khôi phục lại tình trạng pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà Kh.

Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên có căn cứ chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị U không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên chị U phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Chị Trần Thị Tố U về yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 04 tại thôn 7, Xuân Quan, Văn Giang, Hưng Yên.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Thị Tố U phải chịu 300.000đ *Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm chị U đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0010735, ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Văn Giang. Chị U đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND huyện Văn Giang;
- Chi cục THADS huyện Văn Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; VP; Tòa DS.

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

Vũ Thị Nga