

Bản án số: 78/2022/DS-PT.

Ngày: 14/7/2022.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Quyết, bà Phạm Thị Minh Hiền.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hương Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B: Ông Lương Thất Tùng – Kiểm sát viên.

Ngày 14/7/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2022/TLPT- DS ngày 23/3/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2022/QĐ-PT ngày 20/5/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 116/2022/QĐ-PT ngày 14/6/2022 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị M (T), sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện H, tỉnh B.

Người được ủy quyền của nguyên đơn: ông Chử Đức T, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 25, ngõ 955, H Hà, C D, H K, Hà N theo giấy ủy quyền ngày 04/3/2021. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Viết Luân- Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Trương - Đoàn luật sư thành phố Hà N. (Có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Hà Viết V, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số nhà 181, phố N D, tổ 11, phường Lĩnh , Quận H M, thành phố Hà N. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hà Viết V: Ông Đặng Văn Thụ - Luật sư thuộc văn phòng Luật sư Đặng Thụ - Đoàn luật sư tỉnh B. (Có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968 (vợ ông V); Địa chỉ: Số nhà 181, phố N D, tổ 11, phường Lĩnh , Quận H M, thành phố Hà N. (Vắng mặt)

Bà L ủy quyền cho ông Hà Viết V, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số nhà 181, phố N D, tổ 11, phường Lĩnh , Quận H M, thành phố Hà N theo văn bản ủy quyền ngày 06/5/2021. (Ông V có mặt)

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

1. Anh Hà Duy N, sinh năm 1992 (con ông V); Địa chỉ: Số nhà 181, phố N D, tổ 11, phường Lĩnh , Quận H M, thành phố Hà N. (Vắng mặt)

Anh N ủy quyền cho ông Hà Viết V, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số nhà 181, phố N D, tổ 11, phường Lĩnh , Quận H M, thành phố Hà N theo văn bản ủy quyền ngày 06/5/2021. (Ông V có mặt)

2. Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N; Địa chỉ: Số 136, đường Trường Chinh, tổ dân phố số 1, thị trấn Thắng, huyện H, tỉnh Bắc Giang; Do bà Hoàng Thị Hồng N- Trưởng văn phòng công chứng đại diện (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

* Người kháng cáo: Ông Hà Viết V và bà Nguyễn Thị L là bị đơn; anh Hà Duy N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Đỗ Thị M(T) do ông Chủ Đình T đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 23/12/2020 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88, diện tích 646,5m² tại địa chỉ: Thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện Hiệp Hoà, tỉnh B với giá là 1.540.000.000đ đồng của vợ chồng ông Hà Viết V, sinh năm 1962; Căn cước công dân số 02406200109 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 18/9/m2017, cùng vợ là bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968; Căn cước công dân số 024168000156 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 19/9/2017; Cả hai vợ chồng ông V, bà L đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ 11, phường Lĩnh , quận H M, thành phố Hà N.

Theo thoả thuận giữa hai bên, bà đã đặt cọc cho vợ chồng ông Hà Viết V số tiền

500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) vào ngày 19/12/2020 (có ông Trưởng thôn Nga Trại làm chứng). Ngày 23/12/2020, hai bên ra Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N, địa chỉ tại thị trấn Thắng để lập Hợp đồng chuyển nhượng ký số 2067, quyền số 02/TP/CC-HĐGD và lấn dấu vân tay trước mặt công chứng viên. Bà đã thanh toán tiếp cho vợ chồng ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), có giấy biên nhận của hai vợ chồng ông V. Còn 40.000.000đ khi nào vợ chồng ông V sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho bà tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xong, trả sổ đỏ cho bà, bà sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 40.000.000đ.

Theo thoả thuận trên bà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng và đã thanh toán hết số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông V, bà L. Ông Hà Viết V và vợ đã bàn giao quyền sử dụng đất cho bà kể từ ngày 23/12/2020 được toàn quyền sử dụng (thể hiện trong giấy biên nhận tiền viết tay). Ngay ngày hôm đó ông V đã nộp hồ sơ đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà tại bộ phận một cửa UBND huyện H. Ngày 31/12/2020, ông V đã tự ý rút hồ sơ đăng ký sang tên tại bộ phận một cửa, không làm thủ tục đăng ký sang tên cho bà theo đúng thoả thuận giữa hai bên. Ông V đòi huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không bán thửa đất trên cho bà nhưng bà không đồng ý.

Theo khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng số 2067, quyền số 02/TP/CC-HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N ngày 23/12/2020 thì vợ chồng ông V, bà L phải bàn giao giấy tờ về quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho bà nhưng vợ chồng ông V không thực hiện bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để đăng ký sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo thoả thuận đặt cọc ngày 19/12/2020 thì ông V, bà L có trách nhiệm đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà thì mới hoàn thành nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Như vậy, vợ chồng ông V, bà L đã vi phạm nghĩa vụ theo khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng số 2067, quyền số 02/TP/CC-HĐGD ngày 23/12/2020, vi phạm sự thoả thuận đặt cọc, vi phạm vào các Điều: 358, 410, 413 của Bộ luật Dân sự.

Vì những lý do nêu trên, bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, bảo vệ quyền lợi chính đáng cho bà, đề nghị Tòa án tuyên:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng số 2067, quyền số 02/TP/CC-HĐGD tại văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N ngày 23/12/2020 giữa bà Đỗ Thị M(T) và vợ chồng ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L là hợp pháp đồng thời:

Buộc ông Hà Viết V và bà Nguyễn Thị L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng và thoả thuận giữa hai bên là: Bàn giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN092700 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 22/6/2018 số vào sổ cấp giấy CS 00084 và hoàn thiện hồ sơ giấy tờ cá nhân CMND/CCCD, hộ khẩu của hai vợ chồng ông V, bà L theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà M (T) theo đúng khoản 1, 2 Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền số 02/TP/CC-HĐGD ngày 23/12/2020.

2. Kể từ ngày có bản án hiệu lực nếu vợ chồng ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất và giấy tờ theo yêu cầu nêu trên cho bà Đỗ Thị M(T) thì bà M (T) có quyền:

- Yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế buộc vợ chồng ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L phải bàn giao toàn bộ thửa đất 226, tờ bản đồ 88, diện tích 646,5m² tại thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện H, tỉnh B và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN092700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/6/2018, số vào sổ cấp giấy CS 00084 và hoàn thiện hồ sơ giấy tờ cá nhân CMND/CCCD, hộ khẩu của hai vợ chồng ông V, bà L theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang bà M (T).

- Đơn phương yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B- Chi nhánh huyện H thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 092700 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 22/6/2018, số vào sổ cấp giấy CS 00084 mang tên ông Hà Viết V và bà Nguyễn Thị L để hiệu chỉnh sang tên cho bà Đỗ Thị M(T) theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Hà Viết V trình bày:

Tối ngày 19/12/2020, tại nhà bà Vang ở thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện H, tỉnh B, ông và bà M có Hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất. Ông và bà M đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.540.000.000đ (Một tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng), bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm làm giấy tờ sang tên đổi chủ. Bà M đã đặt cọc 500 triệu đồng. Ông và bà M đã thỏa thuận không được cho vợ ông biết số tiền đặt cọc này vì ông muốn sử dụng riêng. Tại buổi lập hợp đồng này có ông H, bà Vang, ông Q chứng kiến. Ông Q là người ghi nội dung Hợp đồng đặt cọc. Ông cũng dặn ông Q, ông H, bà Vang phải giấu số tiền đặt cọc 500 triệu không được cho vợ ông biết, nếu vợ ông biết ông sẽ không chuyển nhượng nữa. Hợp đồng có một số chỗ ghi không đúng xong nội dung cơ bản về giá cả, trách nhiệm sang tên đổi chủ, tiền phạt hợp đồng là đúng nên mọi người ký tên. Tại buổi xác lập hợp đồng này vợ ông không có mặt. Ông Q là trưởng thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện H ghi nội dung hợp đồng, ông Q, ông H, bà Vang ký chứng kiến.

Chiều ngày 22/12/2020, ông nhắc lại bà M là phải giấu vợ ông 500 triệu đồng tiền đặt cọc hôm 19/12/2020. Đồng thời ông cũng nhắc bà M là làm xong hợp đồng, nộp hồ sơ ở 1 cửa phải đưa cho ông hợp đồng đặt cọc để ông xé đi kéo vợ ông biết. Bà M đã nói với vợ ông qua điện thoại của ông giá chuyển nhượng chỉ là 1.040.000.000đ, hôm sau vợ chồng ông về H đón bà M ở Nga Trại để đi làm hợp đồng, làm xong sẽ trả 1 tỷ, còn 40 triệu khi nhận sổ đỏ sẽ trả nốt.

Ngày 23/12/2020, tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N, vợ chồng ông và bà M đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Sau khi hoàn tất các thủ tục, Văn phòng công chứng liên lạc với các cơ quan liên quan trong huyện để họ tạo điều kiện nhận hồ sơ, cho ông nợ giấy xác nhận của Công an quận H M, thành phố Hà N xác nhận số chứng minh nhân dân trong hộ khẩu của ông và căn cước công dân ông đang sử dụng đúng là một người. Tiếp theo, ông đưa bà M đi kiểm đếm tiền 1 tỷ đồng của bà M tại cửa hàng vàng ở thị trấn Thắng. Khi kiểm đếm xong chủ cửa hàng trả lại tiền trên mặt bàn kính, ông H đã tự ý quay video để ghi hình tiền trên bàn và ông mà không xin phép ông trước. Bà M cầm lại tiền đã kiểm đếm. Tiếp theo đó ông cùng mọi người đi nộp hồ sơ ở bộ phận hành chính 1 của UBND huyện H. Có giấy xác nhận nộp hồ sơ và hẹn trả kết quả rồi, ông cùng mọi người đến Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT tại ngã 7 thị trấn Thắng để giao nhận tiền. Do Ngân hàng đòi phí cao (660.000đ) nên vợ chồng ông nhận 1 tỷ đồng từ bà M. Ông viết giấy biên nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, giao đất cho bà M sử dụng, còn 40 triệu khi nào giao sổ đỏ cho bà M thì bà M sẽ trả nốt, vợ chồng ông đã ký giấy biên nhận. Ông yêu cầu bà M đưa cho ông Hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận để ông xé đi nhưng bà M bảo ông H sẽ đưa.

Ngày 24/12/2020, qua ứng dụng Zalo trên điện thoại, ông đã gửi cho bà M bản chụp photo giấy nhận hồ sơ và trả kết quả ở bộ phận hành chính 1 của UBND huyện H và giấy hẹn của Công an quận H M xác nhận số CMND trong sổ hộ khẩu và Căn cước công dân ông đang sử dụng là đúng 1 người, đồng thời thông báo với bà M là ông H không đưa Hợp đồng đặt cọc cho ông.

Ngày 23/12/2020 vợ chồng ông đem 1 tỷ đồng về nhà. Ngay khi biết việc bố mẹ bán đất mà không cho anh N (con của ông) biết, anh N đã phản đối và không đồng ý cho bố, mẹ bán, anh N nói đất là do anh N mua, tiền của anh N là chính, đó là tài sản do anh N có phần lớn tiền đóng góp, công sức tạo dựng, bố mẹ tự quyền bán mà không cho anh N biết, không bàn bạc với anh N, không thỏa thuận và được sự đồng ý của anh N là không đúng, pháp luật không cho phép bố mẹ có quyền như vậy. Việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản đó phải được bàn bạc, thỏa thuận và có sự đồng ý của con. Bố mẹ tự quyền thì từ nay bố mẹ sống chết, già yếu con không có trách nhiệm. Anh N không đồng ý chuyển nhượng và yêu cầu ông phải đi rút hồ sơ về.

Ông xác định việc bà M không đưa cho ông Hợp đồng đặt cọc là lừa dối ông. Bà M đã tính toán từ trước, việc đó hoàn toàn trái với quy định của pháp luật về quyền tự do, tự nguyện giao dịch dân sự, làm cho giao dịch không còn tính tự nguyện, bị cưỡng ép, rất khó chịu. Bà M đã cố tình lừa ông để đi làm hợp đồng xong rồi nuốt lời hứa, buộc ông vào tình huống đã rồi, hết sức khó xử, bất lợi cho ông. Nguy cơ việc ông giấu vợ ông 500 triệu đồng sẽ bại lộ, mất lòng tin và ảnh

hưởng hạnh phúc gia đình. Vì vậy, ông xác định vợ chồng ông đã bị bà M lừa ký Hợp đồng.

Ngày 31/12/2020, ông đã xin rút hồ sơ tại bộ phận một cửa và gặp bà M tại Bắc Ninh thông báo lý do hủy hợp đồng, yêu cầu bà M nhận lại tiền và cùng nhau đi hủy hợp đồng. Ông yêu cầu ông trả bà M 500 triệu đồng tiền đặt cọc trước, sau đó ông với vợ ông trả bà M 1 tỷ đồng và vợ chồng ông cùng bà M lên Văn phòng công chứng để hủy Hợp đồng. Bà M không chấp nhận yêu cầu của ông với lý do Hợp đồng đã được công chứng.

Ông đề nghị Tòa án xét tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà M ngày 23/12/2020 vô hiệu theo: Điều 123: Do có nội dung trái đạo đức xã hội; Điều 124: Hợp đồng vô hiệu do giả tạo về nội dung nhằm che giấu việc giấu 500 triệu đồng; Điều 127: “Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép” và các điều luật khác của Bộ luật dân sự.

Đồng bị đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Gia đình bà (gồm có ông V, bà và con trai là N) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông Nguyễn Văn T ở thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện Hiệp Hoà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 130491, cấp ngày 24/5/2018. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với tên ông Hà Viết V và bà (Nguyễn Thị L), cấp ngày 22/6/2018, thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88, diện tích 646,5m².

Chiều ngày 22/12/2020 bà M nói qua điện thoại của ông V việc mua đất của vợ chồng bà với bà, giá chuyển nhượng là 1.040.000.000đ (Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng). Cả ông V và bà M không nói với bà là hai người đã có hợp đồng đặt cọc với nhau như thế nào, bà M bảo sáng ngày 23/12/2020 về H để làm hợp đồng chuyển nhượng.

Sáng ngày 23/12/2020 bà cùng ông V từ Hà Nội về đến Nga Trại đón bà M, ông H lên phòng công chứng. Hai bên được Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N ở thị trấn Thắng hướng dẫn và văn phòng công chứng làm cho hai bên hợp đồng chuyển nhượng, thỏa thuận ông V sẽ đi làm thủ tục chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng ông V, bà M không nói gì. Làm thủ tục xong hai bên ký giấy biên nhận tiền, số tiền 1 tỷ chẵn, bà M giao tiền cho vợ chồng bà. Số tiền còn lại 40 triệu bà M trả nốt khi nhận bìa đỏ.

Sự việc sau ngày 23/12/2020 giữa bà M và ông V như thế nào bà không được biết. Cho đến khi Tòa án nhân dân huyện Hgọi giao cho bà giấy thông báo thụ lý vụ án bà mới biết bà M kiện vợ chồng bà. Đồng thời lúc này bà mới biết ông V, bà M thỏa thuận với nhau không cho bà biết hai người đã đặt cọc 500 triệu đồng ngày 19/12/2020 và giá chuyển nhượng là 1.540.000.000đ (Một tỷ năm trăm bốn

mười triệu đồng) chứ không phải giá hai người đã nói với bà là 1.040.000.000đ trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng.

Theo bà được biết quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất từ khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kể từ đó mọi giao dịch về đất đó thì người được sử dụng có quyền tiến hành bàn bạc, thoả thuận và tự nguyện khi ký kết hợp đồng thì giao kết đó mới được pháp luật bảo vệ. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2020 giữa ông V, bà M bà hoàn toàn không biết là vi phạm quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà thấy quyền lợi của mình bị xâm hại do bị ông V và bà M câu kết lừa dối. Bà đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa vợ chồng bà và bà Đỗ Thị M lập ngày 23/12/2020 có công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N là vô hiệu theo: Điều 123: Do có nội dung trái đạo đức xã hội (giấu 500 triệu); Điều 124 Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: Nội dung Hợp đồng không nói giá cả nhằm che giấu việc giấu 500 triệu để trốn tránh nghĩa vụ với mẹ con bà; Điều 127 “Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép” của Bộ luật dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hà Duy N trình bày:

Ngày 22/6/2018, gia đình anh có tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số: CN 092700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp; thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88; Địa chỉ: Thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện H, tỉnh B; diện tích 646,5m²; hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 360,0m², thời hạn sử dụng lâu dài; đất trồng cây lâu năm: 286,5m², thời hạn sử dụng đến 15/10/2043; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Chủ sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở ghi tên: ông Hà Viết V và bà Nguyễn Thị L.

Nguồn gốc đất: Ngày 04/6/2018, bà Vang có giấy biên nhận nhận đủ tiền chuyển quyền sử dụng đất từ các thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Văn T, số tiền của anh là 575 triệu đồng, của bố mẹ anh là 300 triệu đồng. Tổng số gia đình anh đã trả là 875 triệu đồng. Các thành viên gia đình ông Tùng và chính quyền đã ký xác nhận, đóng dấu. Anh thỏa thuận không đứng tên trong hợp đồng chuyển quyền nên không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở cùng các tài sản gắn liền trên đất. Đó là tài sản hợp pháp mà phần lớn do công sức lao động của anh tạo dựng lên. Quyền sử dụng đất đó là tài sản chung của gia đình anh. Việc bố, mẹ anh và bà M đã tự ý chuyển quyền sử dụng đất với nhau mà không được sự đồng ý của anh là không đúng quy định của pháp luật, đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của anh với thửa đất đó.

Việc bà M và bố anh đã thỏa thuận giấu mẹ con anh 500 triệu đồng tiền đặt cọc là hành vi trái đạo đức xã hội. Bà M và bố anh đã câu kết lừa dối mẹ anh nên mẹ anh đã ký. Anh cũng không biết số tiền này và không đồng ý việc chuyển nhượng, đề nghị Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2020 giữa bố, mẹ anh và bà M (T) vô hiệu do có nội dung giả tạo, trái đạo đức xã hội và bị lừa dối theo Điều 123, 124, 127 của Bộ luật Dân sự 2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N do bà Hoàng Thị Hồng N đại diện trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L và bà Đỗ Thị M(T) được Công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N vào ngày 23/12/2020 là hoàn toàn đúng pháp luật. Khi thực hiện giao kết hợp đồng, các bên đã nghe Công chứng viên giải thích rõ về quyền, nghĩa vụ và sự cam kết của các bên trước khi ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đã hiểu và nhất trí toàn bộ nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã tự nguyện ký và điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt Công chứng viên tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N (số 136, đường Trường Chinh, tổ dân phố số 1, thị trấn Thắng, huyện H, tỉnh B). Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội. Đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Do điều kiện công việc người đại diện của Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N xin được vắng mặt tại các phiên xét xử đối với vụ án này.

Người làm chứng ông Đỗ Xuân H trình bày:

Vào ngày 19/12/2020 ông được bà Đỗ Thị M(T) và ông Hà Viết V mời làm chứng cho hai bên thỏa thuận đặt cọc mua thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88, tại thôn Nga Trại, xã Hương L. Tại buổi đặt cọc hôm đó ngoài bà Đỗ Thị M(T)- bên mua, ông Hà Viết V- bên bán còn có 03 người là ông (Đỗ Xuân H), ông Nguyễn Đức Quyền (trưởng thôn Nga Trại) và bà Hà Thị Vang (em gái ông Hà Viết V) được mời làm chứng đã cùng nhau ký vào hợp đồng đặt cọc giữa bà Đỗ Thị M(T) và ông Hà Viết V để làm chứng.

Nội dung đặt cọc, bà Đỗ Thị M(T) thỏa thuận mua thửa đất của ông Hà Viết V với giá thỏa thuận 1.540.000.000đ. Bà Đỗ Thị M(T) đã đặt cọc 500 triệu đồng cho ông Hà Viết V. Hẹn đến cuối tháng thì hai bên ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng, bà M sẽ trả cho ông V tiếp 1 tỷ đồng. Khi nào ông V làm thủ tục sang tên xong và bàn giao sổ đỏ đến tận tay bà M thì bà M thanh toán nốt số tiền 40 triệu đồng. Ngoài thỏa thuận mua bán trên ông được nghe và chứng

kiến ký vào giấy tờ đặt cọc, ông không thấy hai bên có thỏa thuận nào khác nữa. Ông cam đoan những nội dung ông trình bày là đúng sự thật.

Người làm chứng ông Nguyễn Đức Quyền trình bày:

Hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2020 giữa ông Hà Viết V và bà Đỗ Thị M(T) để hai bên thỏa thuận việc ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M đối với thửa đất có nguồn gốc của gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Hà Thị Vang (em gái ông V) đã chuyển nhượng cho ông V trước đây có sự chứng kén của ông (là trưởng thôn Nga Trại), bà M đặt cọc cho ông V số tiền 500 triệu đồng. Việc chứng kiến hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2020 ngoài ông là trưởng thôn còn có ông Đỗ Xuân H (anh trai bà M), bà Vang chứng kiến. Các bên đã thực hiện việc giao nhận số tiền 500 triệu đồng đầy đủ, các bên còn lên cửa hàng vàng trên thị trấn Thắng để nhờ máy đếm tiền. Các bên thực hiện giao nhận tiền đặt cọc đầy đủ, có sự chứng kiến của nhiều người và hoàn toàn vô tư, khách quan. Số tiền thỏa thuận mua bán là 1.540.000.000đ (Một tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng) thì đều công khai, tất cả mọi người đều biết và ký vào biên bản hợp đồng đặt cọc. Chính ông là người trực tiếp viết Hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2020.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T, bà Hà Thị Vang, anh Nguyễn Văn Lập, anh Nguyễn Văn Thành trình bày:

Các thông tin và chữ ký trên các giấy: + Giấy biên nhận nhận đủ tiền ngày 04/6/2018; + Hợp đồng chuyển nhượng và phụ lục Hợp đồng ngày 5/6/2018. Số tiền nhận của gia đình ông V: + Nhận số tiền của anh N là 575 triệu đồng; + Nhận số tiền của ông V, bà L 300 triệu đồng; Tổng số tiền đã nhận 875 triệu đồng.

Theo thỏa thuận giữa hai bên chuyển nhượng: Anh N không đứng tên trong hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng khi bố mẹ chuyển nhượng phải được sự trao đổi, thỏa thuận, đồng ý của anh N.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Tùng, bà Vang với gia đình ông V, bà L đã hoàn tất năm 2018. Ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L đã ghi tên và được cấp sổ đỏ năm 2018. Ông Tùng, bà Vang, anh Lập, anh Thành cam đoan trước Tòa án các thông tin và chữ ký ghi tại Giấy biên nhận nhận đủ tiền ngày 04/6/2018, tại Hợp đồng cũng như phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5/6/2018 là đúng sự thật.

- Bà Vang trình bày: Mọi quan hệ giữa vợ chồng bà và ông Hà Viết V là quan hệ anh em, bà Vang là em gái ông V, ông Tùng là em rể ông V. Vợ chồng bà có thửa đất ở tại thôn Nga Trại, xã Hương L (thửa đất này hiện nay đang có tranh chấp về việc chuyển nhượng giữa bà Mai và ông V) có nguồn gốc là năm 1991 Hợp tác xã Nga Trại cấp cho vợ chồng bà để tách hộ. Do không có nhu cầu sử dụng nên tháng 6/2018 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho gia đình ông V, vợ chồng bà có nhận của ông V, bà L số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), nhận

của anh Hà Duy N số tiền 575.0000.000đ (Năm trăm bảy mươi lăm triệu đồng), tổng số tiền là 875.000.000đ. Sau khi nhận tiền của gia đình ông V thì hai bên đã ra UBND xã Hương L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các thành viên trong gia đình bà gồm vợ chồng bà và 02 con là anh Lập và anh Thành đã trực tiếp ký vào Hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng có bà L và ông V ký vào Hợp đồng chuyển nhượng; còn anh N thì ký vào phụ lục hợp đồng và giấy biên nhận tiền. Nay vợ chồng bà xác định đã chuyển nhượng thửa đất với gia đình ông V đã xong, không còn liên quan gì đến thửa đất này nữa, đề nghị Tòa án xem xét. Về việc bà T và ông V thỏa thuận hợp đồng đặt cọc thửa đất mà bà Vang đã chuyển nhượng cho gia đình ông V, ngày tháng bà Vang không nhớ nhưng khoảng 6 giờ tối tại nhà ở của bà có mặt gồm: ông V, bà T, ông H, bà (Vang) và ông Q trưởng thôn Nga Trại. Tại nhà bà thì bà T và ông V thỏa thuận ông V chuyển nhượng cho bà T thửa đất mà gia đình bà đã chuyển nhượng cho ông V với giá là 1.540.000.000đ (Một tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng) nhưng ông V và bà M (T) phải dấu bà L 500 triệu đồng đặt cọc hôm đó, nếu bà L biết có số tiền 500 triệu đặt cọc ngày hôm đó thì ông V không chuyển nhượng thửa đất cho bà M nữa và ông V cũng đề nghị mọi người có mặt hôm đó không nói số tiền đặt cọc cho bà L biết. Sau đó ông Q viết Hợp đồng đặt cọc cho hai bên, bà T là người đặt cọc số tiền 500.000.000đ (Năm triệu đồng). Sau khi hai bên thỏa thuận và ông Q viết Hợp đồng đặt cọc thì do cháu bà khóc quấy nên bà bế cháu bà ra ngoài, mọi việc sau này thế nào bà không được chứng kiến nữa.

Người làm chứng ông Phạm Văn Toán trình bày:

Năm 2018 ông giữ chức vụ Phó chủ tịch UBND xã Hương L. Ông có được biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Hà Thị Vang cho ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L vào năm 2018. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì gia đình ông V, bà L, anh N có trực tiếp lên UBND xã Hương L để yêu cầu chính quyền địa phương xác nhận về việc góp tiền mua đất của các thành viên trong hộ gia đình ông V. Việc trình bày về số tiền của anh N, bà L, ông V là tự nguyện và đúng như anh N, bà L, ông V trình bày. Ông chỉ xác nhận là việc anh N, bà L, ông V tự nguyện và đồng ý với nội dung như trong Giấy biên nhận ngày 04/6/2018, còn các bên giao nhận tiền với nhau như thế nào thì ông không biết, không chứng kiến. Tất cả các chữ ký của những người nhận tiền, giao tiền và những người khác trong giấy biên nhận ngày 04/6/2018 là đã có từ trước (kể cả của ông Nghị trưởng thôn lúc đó). Sau đó ông V, bà L đề nghị ông xác nhận thì ông yêu cầu cả ông V, bà L, anh N phải có mặt và xác nhận nội dung trong biên bản ngày 04/6/2018 là đúng thì ông mới xác nhận nên mới có chữ ký của ông trong giấy biên nhận trên.

Ngoài ra, ông cũng là người trực tiếp xác nhận, chứng thực Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Tùng, bà Vang cho ông V, bà L ngày 05/6/2018. Ông ký giấy biên nhận đề ngày 04/6/2018 sau khi ký xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/6/2018 khoảng 1 đến 2 hôm sau. Ngoài ra ông không còn nội dung gì khác liên quan đến vụ án này. Ông xin được vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án này.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Nghị trình bày:

Năm 2018 khi ông còn đang làm trưởng thôn Nga Trại thì có được mời chứng kiến việc giao dịch mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Hà Thị Vang với ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L tại gia đình ông Tùng, bà Vang. Khi đó các bên có nói với ông là việc giao tiền giữa các bên đã xong và bảo ông là đại diện thôn xác nhận cho nội dung trên. Ông không nhìn trực tiếp các bên giao tiền cho nhau như thế nào và cũng không biết số tiền các bên giao cho nhau như thế nào mà chỉ khi các bên xong hết việc và ký đầy đủ vào biên bản ngày 04/6/2018 về giấy biên nhận đã nhận đủ tiền thì ông mới đại diện cho Ban quản lý thôn xác nhận việc giao dịch trên là đúng. Việc xác nhận của ông là đúng vào ngày 04/6/2018. Ngoài ra ông không liên quan gì đến các nội dung khác trong vụ án. Ông đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt tại các phiên tòa xét xử đối với vụ án này.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn B trình bày:

Thời gian khoảng ngày 20-31 tháng 12/2020 ông nghe trực tiếp ông Đỗ Văn Hệ là anh trai bà Đỗ Thị M(T), ở thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện H nói với ông là ông Hà Viết V đã thỏa thuận bán đất ở thôn Nga Trại, xã Hương L, H cho bà M. Ông V thỏa thuận với bà M không cho bà Nguyễn Thị L là vợ ông V biết số tiền đặt cọc 500 triệu đồng hôm 19/12/2020, để ông V sử dụng vào việc riêng của ông V. Tổng số tiền đã thỏa thuận là 1 tỷ 5 trăm 40 triệu. Thủ tục sang tên đổi chủ bên ông V chịu trách nhiệm.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 165; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 97; Điều 98; Điều 100, Điều 167, Điều 168, Điều 169 của Luật Đất đai; Điều 129; Điều 275; Điều 502; Điều 503; Điều 288 của Bộ luật dân sự; Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị M(T).

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị M(T) đối với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88, diện tích 646,5m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSD đất số CN 092700, số

vào sổ cấp giấy: CS00084, cấp ngày 22/6/2018, người sử dụng đất là ông Hà Viết V và bà Nguyễn Thị L, địa chỉ thửa đất: Thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện Hiệp Hoà, tỉnh B được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N ngày 23/12/2020, số công chứng 2067, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Hà Viết V và bà Nguyễn Thị L phải liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88, diện tích 646,5m² tại địa chỉ: Thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện Hiệp Hoà, tỉnh B đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N ngày 23/12/2020, số công chứng 2067, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD và bàn giao thửa đất cho bà Đỗ Thị M(T) theo đúng thỏa thuận của hợp đồng. Trường hợp vợ chồng ông V, bà L không tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà Đỗ Thị M(T) có quyền đơn phương làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88, diện tích 646,5m² tại địa chỉ: Thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện Hiệp Hoà, tỉnh B được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N ngày 23/12/2020, số công chứng 2067, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSD đất số CN 092700, sổ vào sổ cấp giấy: CS00084, cấp ngày 22/6/2018, người sử dụng đất là ông Hà Viết V và bà Nguyễn Thị L (có sơ đồ chiều dài kích thước các cạnh của thửa đất như trong sơ đồ trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H trích đo ngày 09/11/2021), cạnh phía Tây Bắc giáp thửa đất số 213 là cạnh có các điểm 10-11-12-1 kích thước là 16,45m+5,57m+ 0,53m; phía Đông Bắc giáp đường đi và thửa đất số 215 là cạnh có các điểm 1- 2-3-4 kích thước là 0,32m+15,31m+ 18,32m; phía Đông N giáp thửa đất số 240 là cạnh có các điểm 4-5 kích thước là 14,93m; phía Tây N giáp thửa đất số 240 là cạnh có các điểm 5-6-7-8-9-10 kích thước là 4,31m+ 11,53m+ 5,99m+ 4,57m+ 11,73m (có sơ đồ kèm theo).

Bà Đỗ Thị M(T) có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ còn lại đối với ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88, diện tích 646,5m² tại địa chỉ: Thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện Hiệp Hoà, tỉnh B đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N ngày 23/12/2020, số công chứng 2067, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD và thỏa thuận giữa hai bên.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Viết V và bà Nguyễn Thị L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L với bà Đỗ Thị M(T) đối với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88, diện tích 646,5m² tại địa chỉ: Thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện Hiệp Hoà, tỉnh B, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N ngày 23/12/2020

là vô hiệu theo Điều 123: Do có nội dung trái đạo đức xã hội; Điều 124: Hợp đồng vô hiệu do giả tạo về nội dung nhằm che giấu việc giấu 500 triệu đồng; Điều 127: “Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép” và các điều luật khác của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/02/2022, ông Hà Văn Viên và anh Hà Duy N có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Hà Viết V trình bày: Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà M có nhiều nội dung chưa thống nhất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà M đã vi phạm thỏa thuận giữa ông V và bà M: để lộ thông tin cho vợ ông biết việc ông giấu vợ 500 triệu để sử dụng riêng, không đưa hợp đồng đặt cọc cho ông như đã hứa. Ngoài ra, thửa đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông V và anh N, trong đó anh N có được hưởng 2/3 thửa đất. Anh N chưa đồng ý nhưng vợ chồng ông đã tự ý chuyển nhượng cho bà M là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của anh N. Ông V đã thông báo cho bà M việc hủy hợp đồng từ ngày 31/12/2017(sau 7 ngày giao kết hợp đồng). Việc bà M cương quyết không đồng ý hủy hợp đồng, khởi kiện ông ra Tòa đã làm cho vợ con ông biết việc ông giấu 500 triệu để sử dụng riêng, làm cho gia đình ông mất đoàn kết, có nguy cơ tan vỡ. Ông xác định bà M hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà M có nhiều nội dung trái pháp luật, trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy hợp đồng này. Ông là người cao tuổi, bà L là con liệt sỹ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Luật sư Đặng Văn Thụ trình bày: Quyền và lợi ích hợp pháp của ông V với bà L, anh N đối lập nhau. Bản sơ thẩm xác định ông V là đại diện theo ủy quyền của bà L và anh N là không đảm bảo quy định tại Điều 87 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng không đảm bảo thủ tục công chứng: thiếu tài liệu chứng minh mẹ và các con của ông V- thành viên trong hộ gia đình ông V có quyền lợi gì đối với thửa đất, văn bản cam kết của vợ chồng ông V về tài sản riêng của vợ chồng, giấy tờ chứng minh tình trạng hôn nhân của người yêu cầu công chứng. Mặt khác, phần nhận định của bản án sơ thẩm không đúng thực tế, không đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Từ những lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên

hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2020 giữa ông V, bà L với bà M.

Ông Chủ Đức T và Luật sư Phạm Viết Luân thống nhất trình bày: Không có căn cứ nào xác định bà M vi phạm thỏa thuận giữa bà M và ông V. Ông V rút hồ sơ, yêu cầu hủy hợp đồng, không làm thủ tục sang tên cho bà M là hoàn toàn do ý chí của ông V, không có lỗi của bà M. Trong vụ án này, ông V và vợ con cùng quan điểm, cùng ý chí nên không có cơ sở xác định quyền và lợi ích của ông V đối lập với bà L hay anh N. Thủ tục công chứng có thiếu tài liệu gì cũng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất chuyển nhượng chỉ có tên ông V và bà L. Việc gia đình ông V thỏa thuận anh N có 2/3 quyền đối với thửa đất chuyển nhượng là thỏa thuận nội bộ của gia đình ông V. Bà M không thể biết và không có nghĩa vụ phải biết việc này. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông V, bà L và anh N; giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hoà.

Đại diện VKSND tỉnh B phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh B và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh B không chấp nhận kháng cáo của ông V, bà L và anh N; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B về án phí do phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa theo quy định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Đại diện Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai. Bà Nguyễn Thị L và anh Hà Duy N vắng mặt nhưng đã có đại diện theo ủy quyền là ông Hà Viết V tham gia phiên tòa. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Hà Văn Viên, bà Nguyễn Thị L và anh Hà Duy N đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng số 2067 ngày 23/12/2020 giữa ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L và bà Đỗ Thị Mai(T) thì thấy:

[2.1] Căn cứ lời khai của các bên đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định:

Ngày 19/12/2020, tại nhà bà Vang ở thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện H, tỉnh B, ông V và bà M đã ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88, diện tích 646,5m² tại thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện Hiệp Hoà, tỉnh B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 092700, số vào sổ cấp giấy: CS00084 ngày 22/6/2018 cho người sử dụng đất là ông Hà Viết V và bà Nguyễn Thị L. Trong hợp đồng đặt cọc, ông V và bà M đã thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 226 nói trên là 1.540.000.000đ (Một tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng), bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm làm giấy tờ sang tên đổi chủ. Số tiền đặt cọc là 500 triệu đồng, bà M đã giao đủ cho ông V số tiền đặt cọc vào ngày 19/12/2020.

Ngày 23/12/2020, tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N, ông Hà Viết Viên, bà Nguyễn Thị L và bà Đỗ Thị M(T) đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L, bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị M(T). Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88, diện tích 646,5m² tại thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện Hiệp Hoà, tỉnh B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 092700, số vào sổ cấp giấy: CS00084 ngày 22/6/2018 cho người sử dụng đất là ông Hà Viết V và bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng đã được công chứng theo quy định của pháp luật, số công chứng 2067, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc gì. Trong ngày 23/12/2020, bà M đã giao cho ông V, bà L số tiền 1.000.000.000 đồng. Hai bên thống nhất bà M sẽ trả nốt 40.000.000 đồng còn lại khi ông V bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Về nội dung kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L với bà M có nhiều nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm đạo đức xã hội, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L và anh N thì thấy:

- Về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 98 của Luật Đất đai:

“ 2. Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất; người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người một Giấy chứng nhận; trường hợp các

chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.”

Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đất số 226, tờ bản đồ số 88 nói trên chỉ ghi tên ông V, bà L nên ông V, bà L. Anh N biết và đồng ý việc này. Ông V khai đã không nói cho bà M biết việc anh N có liên quan đến thửa đất chuyển nhượng. Như vậy, bà M không thể biết và không có nghĩa vụ phải biết việc anh N có liên quan đến thửa đất nhận chuyển nhượng. Việc anh N có góp tiền nhận chuyển nhượng thửa đất và đồng ý để ông V, bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là mối quan hệ giữa anh N với ông V, bà L. Nếu cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, anh N có quyền khởi kiện ông V, bà L bằng vụ án khác, bà M không phải có trách nhiệm hay nghĩa vụ gì với anh N. Ông V, bà L là người sử dụng đất hợp pháp nên có quyền chuyển nhượng thửa đất, bà M (T) có quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167, Điều 168, Điều 169 Luật Đất đai năm 2013.

- Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Trong hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng nhưng bà M và ông V đều xác nhận giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.540.000.000 đồng. Ông Liên là người đề xuất việc sẽ nói với bà L giá chuyển nhượng thửa đất là 1.040.000.000 đồng. Đây là đề xuất riêng của ông V, không phải điều kiện để đặt cọc hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì trong hai hợp đồng trên đều không thể hiện nội dung này. Mặt khác, từ khi ký kết hợp đồng đến khi Tòa án thụ lý vụ án, bà L không có ý kiến gì về giá chuyển nhượng thửa đất. Ông V thông báo giá chuyển nhượng là 1.040.000.000 đồng, thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế thì bà L cũng nhất trí chuyển nhượng. Ông V và bà L là vợ chồng hợp pháp nên số tiền 1.500.000.000 đồng mà ông V đã nhận của bà M vẫn là tài sản chung của bà L và ông V, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Việc không ghi số tiền chuyển nhượng cụ thể trong hợp đồng chuyển nhượng mà ghi theo thỏa thuận không trái quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Ông V, bà L, bà M đều đã tự nguyện ký và điểm chỉ vào hợp đồng, thể hiện ý chí của các bên tham gia ký kết là hoàn toàn đồng thuận đối với tất cả các điều khoản và thỏa thuận của hợp đồng.

Do vậy, không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L với bà M vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội theo quan điểm của ông V và Luật sư Thụ.

[2.3] Về nội dung kháng cáo cho rằng bà M đã vi phạm thỏa thuận giữa ông V và bà M:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông V cho rằng bà M vi phạm thỏa thuận về việc giấu vợ ông số tiền chuyển nhượng thực tế và không đưa giấy

đặt cọc cho ông xé đi nên ông yêu cầu hủy hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V lại xác định bà M không nhắn tin hay gọi điện cho bà L thông báo về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc bà M khởi kiện ra Tòa án đã làm lộ thông tin giá chuyển nhượng thửa đất là 1.540.000.000 đồng cho bà L, vi phạm thỏa thuận giữa hai bên. Như vậy, lời khai của ông V có nhiều điểm bất đồng, mâu thuẫn và không có cơ sở chấp nhận.

Theo thỏa thuận giữa ông V, bà L với bà M, ông V có trách nhiệm làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà M, bà M có trách nhiệm thanh toán cho ông V số tiền 40.000.000 đồng còn lại khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V là người chủ động rút hồ sơ tại Bộ phận một cửa của UBND huyện H, tỉnh B, không đồng ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M mà không có lý do chính đáng. Cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại, bà M đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện H là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật. Ngoài lời khai, ông V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà M đã vi phạm thỏa thuận giữa hai bên khi đặt cọc và ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất. Do vậy, không có căn cứ cho rằng bà M đã vi phạm thỏa thuận, không có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng theo đề nghị của ông V.

[2.4] Về quan điểm của Luật sư Đặng Văn Thụ cho rằng quyền và lợi ích của ông V đối lập với anh N và bà L; việc ông V là đại diện theo ủy quyền của anh N và bà L là vi phạm Điều 87 của Bộ luật Tố tụng dân sự; thủ tục công chứng không đảm bảo quy định của pháp luật:

Trong vụ án, ông V, bà L và anh N đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; thống nhất quan điểm đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L với bà M. Vụ án này không giải quyết tranh chấp giữa ông V với bà L hoặc giữa ông V với anh N. Do vậy, không có cơ sở xác định quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà L đối lập với anh N trong vụ án này như quan điểm của Luật sư đã trình bày.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N. Ông V và bà L là chủ sử dụng thửa đất đã trực tiếp có mặt khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý về tất cả các nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng và trực tiếp ký hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận quan điểm của Luật sư Thụ cho rằng thủ tục công chứng hợp đồng không đảm bảo.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2020 giữa ông V, bà L với bà M (tức T) đối với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88, diện tích 646,5m² hợp pháp và có hiệu lực pháp luật là có căn cứ theo quy định tại Điều 97; Điều 98; Điều 100, Điều 167,

Điều 168, Điều 169 của Luật Đất đai; Điều 275; Điều 500, Điều 501, Điều 502; Điều 503; Điều 288 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L và anh Hà Duy N.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hà Viết V xuất trình tài liệu chứng cứ chứng minh ông V là người cao tuổi (trên 60 tuổi), bà Nguyễn Thị L là con liệt sĩ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho ông và bà L. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm theo hướng miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông V và bà L.

[4] Nguyên đơn có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bị đơn đề nghị hủy hợp đồng hay tuyên hợp đồng vô hiệu chỉ là quan điểm của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không phải yêu cầu phản tố. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn có yêu cầu phản tố, thụ lý yêu cầu phản tố, buộc bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là không đúng, cần rút kinh nghiệm.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L, anh Hà Duy N, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B.

Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 148; Điều 165; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 97; Điều 98; Điều 100, Điều 167, Điều 168, Điều 169 của Luật Đất đai; Điều 275; Điều 500, Điều 501, Điều 502; Điều 503; Điều 288 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị M(T).

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị M(T) được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N ngày 23/12/2020, số công chứng 2067, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD đối với

thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88, diện tích 646,5m² tại địa chỉ: Thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện Hiệp Hoà, tỉnh B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 092700, số vào sổ cấp giấy: CS00084 ngày 22/6/2018 cho người sử dụng đất là ông Hà Viết V và bà Nguyễn Thị L hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Hà Viết V và bà Nguyễn Thị L phải liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng theo đúng thỏa thuận của hợp đồng.

Trường hợp vợ chồng ông V, bà L không tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà Đỗ Thị M(T) có quyền đơn phương làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88, diện tích 646,5m² tại địa chỉ: Thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện Hiệp Hoà, tỉnh B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 092700, số vào sổ cấp giấy: CS00084 ngày 22/6/2018 cho người sử dụng đất là ông Hà Viết V và bà Nguyễn Thị L, cụ thể: cạnh phía Tây Bắc giáp thửa đất số 213 là cạnh có các điểm 10-11-12-1 kích thước là 16,45m+5,57m+ 0,53m; phía Đông Bắc giáp đường đi và thửa đất số 215 là cạnh có các điểm 1- 2-3-4 kích thước là 0,32m+15,31m+ 18,32m; phía Đông N giáp thửa đất số 240 là cạnh có các điểm 4-5 kích thước là 14,93m; phía Tây N giáp thửa đất số 240 là cạnh có các điểm 5-6-7-8-9-10 kích thước là 4,31m+ 11,53m+ 5,99m+ 4,57m+ 11,73m (có sơ đồ kèm theo bản án).

Bà Đỗ Thị M(T) tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) đối với ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị M(T) được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng N ngày 23/12/2020, số công chứng 2067, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 88, diện tích 646,5m² tại địa chỉ: Thôn Nga Trại, xã Hương L, huyện Hiệp Hoà, tỉnh B và thỏa thuận giữa hai bên.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hà Viết V và bà Nguyễn Thị L. Bà Đỗ Thị M(T) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Đỗ Thị M(T) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.100.000 đồng (Hai mươi chín triệu một trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2017/0000678 ngày 04/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh B.

Hoàn trả ông Hà Viết V số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2017/0000718 ngày 01/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H. Hoàn trả bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2017/0000719 ngày 01/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L và anh Hà Viết N đều không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Hà Viết V, bà Nguyễn Thị L (do ông V đại diện theo ủy quyền), anh Hà Viết N (do ông V đại diện theo ủy quyền) mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các biên lai: số 0007856, 0007872, 0007873 ngày 01/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh B.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, điều 7, điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện H;
- VKSND tỉnh B;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hương Giang

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Quyết

Phạm Thị Minh Hiền

Nguyễn Thị Hương Giang

