

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 309/2025/DS-PT

Ngày: 26/6/2025

V/v “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô
hiệu, hủy Quyết định cấp Giấy chứng
nhận và hủy Giấy chứng nhận”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tiến;

Các Thẩm phán: Ông Ông Thân Thắng;
Ông Phạm Việt Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Trang, Thư ký viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Nguyễn Quang Hưng - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 25, 26 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 263/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận và hủy Giấy chứng nhận”, do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6623/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Cù Thị L, sinh năm 1960; trú tại: Cụm F, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B - Luật sư Văn phòng L3, Đoàn luật sư tỉnh P; Địa chỉ: Số nhà D đường T, D, thành phố V, Phú Thọ; có mặt

*** Bị đơn:** Ông Đào Ngọc B1 (nay là Đào Thanh B2), sinh năm 1981, địa chỉ: số nhà D khu A, xã D, huyện T, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt có đơn xét xử vắng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Trường L1 và ông Đỗ Văn K - Luật sư Công ty L4, Đoàn luật sư thành phố H; Địa chỉ: Số A ngõ D T, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội; đều có mặt

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

1. Ủy ban nhân dân xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt
2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt
3. Ông Bàn Minh Đ, sinh năm 1954 và bà Phùng Thị T, sinh năm 1956; đều có địa chỉ: Khu Đ, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ; đều vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Anh T1, sinh năm: 1962; Địa chỉ: Tổ B, khu C, phường D, thành phố V, tỉnh Phú Thọ; có mặt.

4. Anh Trần Văn B3; trú tại: Khu M, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Cù Thị L trình bày:

Tháng 8 năm 2015 bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông Đ tại khu Đ xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ, diện tích đất trên là 4,41 ha tại thửa 160-1, hai bên có viết giấy chuyển nhượng đất đồi rừng, có xác nhận của cán bộ địa chính xã và UBND xã V, gia đình ông Đ đã làm đơn xin chuyển quyền đất đồi rừng được UBND xã V xác nhận nhưng bà và gia đình ông Đ chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND huyện nên bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đ;

Sau khi trả tiền và nhận đất của ông Đ bà vẫn sử dụng liên tục, đến ngày 24 tháng 4 năm 2018 bà cho ông Đào Ngọc B1 (Đào Thanh B2) thuê diện tích đất trên với giá 100.000.000đ/1 năm, thời hạn thuê đất là 08 năm kể từ ngày 24/4/2018, hai bên có ký hợp đồng và có xác nhận của UBND xã V, sau khi ký kết bà giao đất cho ông B1 sử dụng, trong quá trình sử dụng đất ông B1 có bàn bạc với bà nội dung: “Để cho ông B1 thuận tiện trong quá trình sử dụng đất nên ông B1 nhờ bà đến nhà ông Đ bà T cùng ông B1 nhờ ông Đ bà T ký giấy chuyển nhượng cho ông B1 diện tích đất mà ông Đ chuyển nhượng cho bà năm 2015 và bà cho ông B1 thuê năm 2018 do không hiểu biết và bà cũng muốn tạo điều kiện cho ông B1 thuận tiện trong quá trình sử dụng đất nên bà nhất trí và đã cùng ông B1, cán bộ địa chính xã V đến nhà ông Đ bà T để trao đổi, ông B1 có nói với ông Đ bà T là ký hộ giấy chuyển nhượng đất cho ông B1 để ông B1 thuận tiện trong quá trình sử dụng đất, còn việc mua bán đất giữa bà và ông Đ bà T, sau này sẽ làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để nhà nước cấp giấy chứng nhận cho bà, ông B1 đã trao đổi với ông Đ bà T như vậy nên ông Đ bà T đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B1 ngày 24/8/2018, và các bên chỉ ký kết với nhau giấy tờ chuyển nhượng chứ không có việc ông Đ giao đất cho ông B1 và cũng không có việc ông B1 trả tiền cho ông Đ, còn việc ông B1 sử dụng đất là do ông B1 đang

thực hiện hợp đồng thuê đất với bà được ký ngày 24/4/2018; đến đầu năm 2022 bà phát hiện ông B1 đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận cho ông B1 vì bà thấy ông B1 giao bán diện tích đất trên và có người xem đất, xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này bà biết sự việc do có chữ ký của ông Đ bà T nên ông B1 đã đến các cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông B1 đối với diện tích đất mà ông B1 thuê của bà; bà xác định ông B1 đã nói dối bà và ông Đ bà T, ông B1 nói là chỉ nhờ ông Đ bà T ký hợp đồng mua bán như vậy để ông B1 thuận tiện trong quá trình sử dụng đất thuê của bà vậy mà ông B1 đã sử dụng chữ ký của ông Đ bà T để đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông B1;

Tại thời điểm bà L khởi kiện và trong quá trình Tòa án giải quyết bà L yêu cầu ông B1 phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất 4.41 ha cho bà, nay bà L không đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu này vì bà vẫn đang cho ông B1 thuê đất;

Bà đề nghị Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2018 giữa ông Bàn Minh Đ, bà Phùng Thị T với ông Đào Ngọc B1 được UBND xã V, huyện T chứng thực số 58, quyển số 01 TP/CCSCT/HĐGD ngày 24/8/2018 đối với thửa đất số 160-1 tờ bản đồ số F48.103.C.C3 diện tích 8030,1m² và thửa đất số 160-2 tờ bản đồ số F48.103.C.C3 diện tích 36069,9m² đều là đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng 50 năm tại khu Đ, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu K656189, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00163, cấp ngày 24/12/1997 vô hiệu toàn bộ.

- Hủy Quyết định số 4571/QĐ - UBND ngày 12/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ về việc cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Ngọc B1, thường trú tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 504764.

Tại thửa đất số: 01, tờ trích đo số: 08/2018/TĐĐC-GĐ, diện tích: 8030,1 m². Mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất.

Thời hạn sử dụng: Sử dụng đến năm 2047.

Địa chỉ thửa đất: Khu Đ, xã V, huyện T.

Đứng tên ông Đào Ngọc B1, địa chỉ thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 504765.

Tại thửa đất số: 01, tờ trích đo số 09/2018/TĐĐC-GĐ, diện tích: 36069,9m².

Mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất.

Thời hạn sử dụng: Sử dụng đến năm 2047.

Địa chỉ thửa đất: Khu Đ, xã V, huyện T.

Đứng tên ông Đào Ngọc B1, địa chỉ thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ

Bị đơn: Ông Đào Ngọc B1 nay đã đổi tên thành Đào Thanh B2 vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng đã trình bày trong hồ sơ vụ án có nội dung: Ngày 24/4/2018 ông ký hợp đồng thuê đất của bà L, với số tiền thuê đất là 100.000.000đ/01 năm, ngày 24/8/2018 ông đưa cho bà L 400.000.000đ, còn thiếu bà L 50.000.000đ, ông B1 nhận lại đất của bà L dựa trên sự đồng ý của bà L, có sự chứng kiến của địa chính xã V, UBND xã V, ông Đ, bà T do đó ông B1 và ông Đ bà T ký giấy tờ chuyển nhượng, năm 2018 ông B1 đã làm hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nay bà L khởi kiện ông không trả lại đất và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không nhất trí; ông B1 còn trình bày ông đồng ý trả cho bà L số tiền còn thiếu là 50.000.000đ và chi trả cho bà L thêm 50.000.000đ nhưng ông chỉ trình bày như vậy cho bà L biết và không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung này;

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Bàn Minh Đ và đại diện theo ủy quyền của ông Đ là ông Ngô Anh T1; bà Phùng Thị Thanh D ông Bàn Minh Đ đại diện đều trình bày:

+ Tháng 8 năm 2015 gia đình ông Đ chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 4,41ha như bà L trình bày là đúng sự thật, hai bên đã ký kết giấy chuyển nhượng, giá thỏa thuận là 85.000.000đ ông Đ đã làm đơn xin chuyển nhượng được UBND xã V xác nhận nhưng hai bên chưa làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền, sau khi hai bên ký kết ông Đ đã giao đất cho bà L sử dụng; đến tháng 8/2018 ông B1, bà L và cán bộ địa chính xã có đến nhà ông Đ; ông B1 bà L bàn bạc nhờ ông Đ và bà T ký hợp đồng có nội dung ông Đ và bà T ký giấy bán diện tích đất mà trước đây ông Đ ký giấy bán cho bà L năm 2015 cho ông B1, ông Đ bà T không nhất trí nhưng ông B1 giải thích nhờ ông Đ bà T ký giấy tờ mua bán để ông B1 phục vụ cho việc sử dụng đất thuê của bà L được thuận lợi, thì mới có đủ điều kiện khai thác và sử dụng đất, còn thực chất ông B1 và ông Đ bà T không mua bán gì với nhau cả, sau khi nghe giải thích ông Đ và bà T hỏi ý kiến bà L và ông B1 nếu ông Đ bà T ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên thì có xảy ra việc mua bán thật không, ông B1 trả lời chỉ ký hợp đồng thôi chứ không có việc mua bán, bà L còn nói đất này vẫn còn đang cho B1 thuê, ông Đ bà L xác định việc ông bà ký hợp đồng ngày 24/8/2018 với ông B1 là có thật nhưng việc chuyển nhượng là không có thật, ông Đ bà T xác định chưa bao giờ chuyển nhượng đất cho ông B1 và cũng không nhận của ông B1 bất kỳ khoản tiền nào từ giao dịch ký kết đó;

Nay bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu (Hợp đồng do ông Đ bà T ký chuyển nhượng cho ông B1 4,41ha (Thửa 160-1 diện tích 8030,1m² và thửa 160-2 diện tích 36069,9 m²; hai thửa đất này được tách ra từ thửa 160 thuộc quyền sử dụng của ông Đ bà T, việc tách thửa UBND xã và UBND huyện làm thế nào ông bà không biết) và bà L yêu cầu hủy quyết định cấp đất và 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T cấp cho ông B1, ông Đ bà T hoàn toàn nhất trí vì hai thửa đất này nằm trong thửa

số 160 ông Đ bà T đã chuyển nhượng cho bà L từ tháng 8/2015; Luật sư đại diện theo ủy quyền của ông Đ và ông Đ còn xác định: Ông Đ và bà T chỉ ký hợp đồng ngày 24/8/2018 với ông B1 là do ông B1 nhờ ký hộ chứ không có việc chuyển nhượng đất xảy ra, không có việc giao nhận tiền, diện tích đất ghi trong hợp đồng đó, ông Đ đã bán cho bà L từ năm 2015 thì nay bà L vẫn đang cho ông B1 Thuê nên không đề nghị Tòa án xem xét về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì không có hậu quả gì xảy ra

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án đại diện UBND xã V đã có quan điểm:

+ Đối với giấy chuyển nhượng ông Đ và bà L ký kết với nhau tháng 8/2015 UBND xã V đã xác nhận nhưng các bên chưa thực hiện làm các thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền;

+ Đối với hợp đồng thuê đất mà ông B1 và bà L ký kết với nhau ngày 24/4/2018 UBND xã V đã xác nhận hợp đồng;

+ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đ bà T ký kết với ông B1 ngày 24/8/2018, UBND xã V đã xác nhận hợp đồng, cơ quan chuyên môn cho thực hiện hợp đồng, nhưng khi đó vẫn đang tồn tại giấy chuyển nhượng đất đồi rừng và đơn xin chuyển quyền sử dụng đất đồi rừng của ông Đ chuyển nhượng cho bà L có xác nhận của UBND xã V từ tháng 8/2015 mà chưa được hủy bỏ, nay ông Đ bà T tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B1 ngày 24/8/2018 đều xác định đã ký kết hợp đồng đó là do ông B1 đã giải thích không đúng làm ông Đ bà T không hiểu rõ sự việc và mục đích của việc ký kết hợp đồng, chứ không có việc chuyển nhượng diễn ra trên thực tế, tại thời điểm ông Đ bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B1 ngày 24/8/2018 có bà L là người đã cho ông B1 thuê đất cũng tham gia giải thích nhờ ông Đ bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B1 để tạo điều kiện thuận lợi cho ông B1 trong quá trình sử dụng đất thuê;

Các đương sự xảy ra tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật;

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án đại diện UBND huyện T đã có quan điểm: UBND huyện T cho ông B1 với ông Đ bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên giao kết ngày 24/8/2018 và UBND huyện T cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Ngọc B1 được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Pháp luật; liên quan đến đơn xin chuyển quyền sử dụng đất đồi rừng của ông Bàn Minh Đ ngày 16/8/2015 và giấy chuyển nhượng đất đồi rừng giữa ông Đ với bà L tháng 8/2015 và hợp đồng thuê đất giữa bà L với ông B1 lập ngày 24/4/2018 do bà L cung cấp với Tòa án tỉnh, UBND huyện T không được biết; nay các đương sự có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật;

Quá trình Tòa án giải quyết đã tiến hành thẩm định tài sản là diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, trên đất tranh chấp có một số tài sản do ông Trần Văn B3, địa chỉ: Khu M, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ nhận, tuy nhiên vẫn trong quá trình giải quyết khi tiến hành thẩm định bổ sung thì các tài sản nay không còn trên đất, mặt khác ông B3 cũng không hợp tác làm việc với Tòa án nên không có lời trình bày của ông B3 để xem xét;

Tại Bản án sơ dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự .

Căn cứ điểm c khoản 1 điều 117, điều 122, điều 123, khoản 2 điều 124 điều 131, khoản 3 điều 132, điều 500 và điều 357 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điều 166 Luật Đất đai.

Căn cứ khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326 của UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và điều 26 Luật Thi hành án Dân sự.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cù Thị L:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2018 giữa ông Bàn Minh Đ, bà Phùng Thị T với ông Đào Ngọc B1 được UBND xã V, huyện T chứng thực số 58, quyền số 01 TP/CCSCT/HĐGD ngày 24/8/2018 đối với thửa đất số 160-1 tờ bản đồ số F48.103.C.C3 diện tích 8030,1m² và thửa đất số 160-2 tờ bản đồ số F48.103.C.C3 diện tích 36069,9m² đều là đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng 50 năm tại khu Đ, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu K656189, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00163, cấp ngày 24/12/1997 là vô hiệu toàn bộ.

2. Hủy Quyết định số 4571/QĐ - UBND ngày 12/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ về việc cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Ngọc B1, thường trú tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 504764 tại thửa đất số 01, tờ trích đo số 08/2018/TĐĐC-GĐ diện tích 8030,1m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 504765 tại thửa đất số 01, tờ trích đo số 09/2018/TĐĐC-GĐ diện tích 36069,9m² đều có mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất; thời hạn sử dụng: Sử dụng đến năm 2047 tại khu Đ, xã V, huyện T.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 504764 do UBND huyện T cấp cho ông Đào Ngọc B1, địa chỉ thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, đối với thửa đất số 01, tờ trích đo số 08/2018/TĐĐC-GĐ, diện tích: 8030,1m²; mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất; thời hạn sử dụng: Sử dụng đến năm 2047 địa chỉ thửa đất khu Đ, xã V, huyện T.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 504765 do UBND huyện T cấp cho ông Đào Ngọc B1 địa chỉ thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, đối với thửa đất số 01, tờ trích đo số 09/2018/TĐĐC-GĐ, diện tích 36069,9m², mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất; thời hạn sử dụng: Sử dụng đến năm 2047 địa chỉ thửa đất khu Đ, xã V, huyện T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/11/2024, bị đơn ông Đào Ngọc B1 (tên gọi khác là Đào Thanh B2) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm: bị đơn vắng mặt.

Luật sư của bị đơn trình bày: Tòa án sơ thẩm có sai phạm trong tố tụng, không đối chiếu bản chính chuyển nhượng để làm rõ có sự thật, trong phiên tiếp cận công khai chứng cứ. Tại biên bản hoà giải Ủy ban trình bày, do chuyển nhượng từ ông Đ sang ông B1 nên Ủy ban thu lại hợp đồng giữa ông Đ và bà L. Hợp đồng mua bán được chứng thực giữa ông Đ, bà T với ông B1 là hợp pháp vì: Hợp đồng giao kết tự nguyện, các bên đủ năng lực trách nhiệm dân sự, ông B1 thanh toán 400.000.000đ cho bà L theo thỏa thuận 3 bên. Số tiền thiếu do hợp đồng mua bán giữa ông B1 và bà L có thể kiện đòi nợ. Trình tự cấp giấy cho ông B1 đúng quy định. Luật sư cho rằng: Nguồn gốc tranh chấp, nguyên nhân tranh chấp là sau khi mua đất tăng giá trị, cộng với nợ 50.000.000đ, và bà L đòi thêm 150.000.000đ tiền lán trại nhưng không được đồng ý. Cũng chính việc bà L đòi thêm tiền, thể hiện dòng tiền thanh toán về thời gian thuê, số tiền thuê là thể hiện đã có sự đồng ý chuyển nhượng. Tại giai đoạn đầu khởi kiện bà L vẫn có ý kiến nếu thanh toán 400.000.000đ thì đồng ý với hợp đồng mua bán giữa bà L và ông B1. Giấy chuyển nhượng giữa ông Đ với bà L thiếu bà T vợ ông Đ là không đảm bảo. Bà L cư trú tại Đ nên không thể sang tên được vì không phải người địa phương. Bà L mới chỉ tạm giao ông Đ 50.000.000đ, chưa giao tiếp số tiền nào, chưa có tài liệu nào thể hiện việc thanh toán xong cho ông Đ. Hợp đồng giữa ông Đ và bà L chưa phát sinh hiệu lực nên bà L không có quyền khởi kiện. Quyền lợi ích hợp pháp không được nhận lại. Hợp đồng thuê đất giữa bà L ông B1 vô hiệu vì bà L chưa đủ là chủ thể. 400.000.000đ đã thanh toán cho bà L là tiền mua đất. Bà L xác định năm 2022 mới biết ông B1 sang tên đất là không đúng. Trên thực tế bà L đã biết trước đó, thể hiện trong đơn khởi kiện ngày 11/11/2022, bà L trình bày: ông B1 đã xin tôi đứng tên trên giấy tôi đã đồng ý. Quan hệ tranh chấp không rõ: ông Đ không tranh chấp, không có yêu cầu với ông B1. Do đó, Yêu cầu nguyên đơn không có căn cứ, đề nghị chấp nhận kháng cáo và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Nguyên đơn là bà L trình bày: việc mua bán chuyển nhượng giữa ông B1 ông Đ là không có thật, hơn nữa việc trích đo đất được thực hiện sau khi ký hợp đồng mua bán là không phù hợp với quy định của pháp luật. Thứ hai, việc công

chứng sang tên phải tại xã, nhưng thực tế ông Đ không ra xã mà phải lấy chữ ký tại nhà. Về việc ký hợp đồng giữa ông Đ với bà mà không có bà T thì lúc chuyển nhượng thì chỉ có ông Đ (bà T là vợ sau), đất có từ trước của ông Đ nên việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ và bà L là hợp pháp. Bà L trình bày 400.000.000đ ông B1 đưa bà L ký là tiền thuê.

Giải trình về việc bà L đòi số tiền 150.000.000đ là do tại phiên hòa giải ông B1 nêu trả thêm cho bà 200 triệu để bà L rút đơn, nhưng bà L cho rằng riêng xây lán trại thì bà đã tốn khoảng hơn 150.000.000đ.

* Luật sư nguyên đơn ông B2 trình bày: lời khai của Ủy ban trình bày là việc ký hợp đồng để hợp thức khai thác đá, nên việc Ủy ban trình bày là thu lại hợp đồng do các bên đã chuyển nhượng là không đúng. Không ai có quyền thu lại hợp đồng khi các bên chưa tự nguyện thanh lý hợp đồng với nhau. Thứ hai, việc mua bán giữa bà L, ông Đ là có thật và là giao dịch dân sự, đơn xin chuyển nhượng được Ủy ban xác nhận, còn việc làm thủ tục sang tên là trình tự thủ tục hành chính, dù chưa sang tên về mặt thủ tục cũng không bác đi quyền giao dịch của hai bên.

Ông Đ không nhận tiền ông B1, chỉ xác thực mua bán với bà L. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà L đã san gạt, trồng cây, quản lý đất.

Hợp đồng giữa ông Đ bà T với ông B1 là hợp đồng giả tạo, chưa được các bên tham gia giao dịch huỷ các giao dịch trước đó giữa bà L, ông Đ. Bà L đã yêu cầu ông B1 viết cam kết ngày 24/8/2025.

Hợp đồng ông Đ với ông B1 không đúng luật công chứng. Ngày 24/8/2018 ký của ông Đ là tại nhà ông Đ. Sơ đồ trích đo thửa đất có sau 27/8/2024 khi mua bán, không phù hợp về thời gian. Do đó việc mua bán không có thật. Mâu thuẫn về chủ thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trích đo cấp cho ông Đ, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cấp cho ông B1.

Ký hợp đồng với ông B1 là chuyển nhượng 2 thửa nhưng thực tế chưa được ông Đ tách thành hai thửa. Ông L2 cán bộ địa chính sau này là phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã cho rằng hợp đồng mua bán giữa ông Đ, bà L là có thật. Ông L2 cho rằng hợp đồng giữa ông Đ bà T với ông B1 để hợp thức khai thác đá. Nhằm che dấu hợp đồng giả tạo nên vô hiệu, từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đ bà T vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền nhất trí với ý kiến bà L, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của bị đơn được gửi trong thời hạn luật định, hình thức nội dung phù hợp, nên đủ điều kiện xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về nội dung: qua quá trình tranh tụng tại phiên tòa, xác định được: Hợp đồng mua bán giữa ông Đ và bà L chưa bị ai huỷ bỏ, thanh lý. Ông Đ, bà T không thừa nhận hợp đồng mua bán với ông B1, không nhận tiền, giao đất. Việc thuê đất giữa B1 với bà L là có thật. Việc nguyên đơn nêu ý kiến Ủy ban thu lại hợp đồng là không có căn cứ. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đã phù hợp. Từ những nhận định nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: bị đơn ông B1 có hộ khẩu thường trú tại xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ; nguyên đơn yêu cầu hủy quyết định cá biệt trong vụ án dân sự. Do đó vụ án còn thời hiệu khởi kiện, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 3 điều 26; điều 34; điểm a khoản 1 điều 37; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: các đương sự đều đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn tham gia phiên tòa cung cấp thông tin bị đơn đã được triệu tập hợp lệ, tuy nhiên đang bị tạm giữ nên không thể tham gia phiên tòa, Tòa án căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, và đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát, tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: xét kháng cáo toàn bộ bản án của bị đơn. Tòa án xem xét yêu cầu của nguyên đơn và các quyết định của bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Cù Thị L, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Bàn Minh Đ và bà Phùng Thị T đều đề nghị Tòa án: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2018 ký kết giữa ông Bàn Minh Đ, bà Phùng Thị T và ông Đào Ngọc B1 là vô hiệu; Hủy Quyết định số 4571/QĐ-UBND ngày 12/10/2018 của UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 504764; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 504765 đều đứng tên ông Đào Ngọc B1, địa chỉ thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ là có căn cứ vì các lẽ sau:

[4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đ và bà T ký kết với ông B1 ngày 24/8/2018 và các hợp đồng khác liên quan. Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng được lập đúng mẫu theo quy định của pháp luật, có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Căn cứ vào lời trình bày của các bên tham gia giao kết trong hợp đồng, người có thẩm quyền, cơ quan có thẩm quyền chứng thực hợp đồng và đặc biệt là lời trình bày của bên chuyển nhượng thì xác định được về bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng và bên

nhận chuyển nhượng với nhau là để ông B1 thuận lợi trong quá trình sử dụng đất thuê của bà L.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2018 thể hiện: Ông Bàn Minh Đ, bà Phùng Thị T chuyển nhượng cho ông Đào Ngọc B1 thửa đất số 160-1 tờ bản đồ số F48.103.C.C3 diện tích 8030,1m² và thửa đất số 160-2 tờ bản đồ số F48.103.C.C3 diện tích 36069,9m² đều là đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng 50 năm tại khu Đ, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Tuy nhiên, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng, thửa đất chưa làm thủ tục tách thửa, chưa được tách thành hai thửa như trong hợp đồng nêu. Quyền sử dụng đất của ông Đ vẫn là tổng diện tích 9,2ha.

Các bên ký kết chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nhưng các bên cũng không bàn giao mốc giới, bàn giao đất trên thực địa. Trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/8/2018 thể hiện trên đất không có tài sản gì tuy nhiên trong biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 10/10/2018 thể hiện có cây keo, bò đê, cây trâu; đồng thời còn có lán trại, nhà ở do bà L xây dựng.

Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện giá chuyển nhượng là 150.000.000đ tuy nhiên các đương sự đều thừa nhận không có việc ông B1 (ông B2) trả tiền cho bên chuyển nhượng là ông Đ bà T.

Luật sư bị đơn cho rằng, số tiền 400.000.000 đ ông B1 trả cho bà L là thanh toán tiền mua đất và số tiền này trả năm 2019. Tuy nhiên, số tiền 400.000.000 đ bà L trình bày là ông B1 thanh toán tiền thuê đất là sự thật. Vì phù hợp với hợp đồng thuê đất ông B1 ký kết với bà L tiền thuê mỗi năm là 100.000.000 đ. Đồng thời, ông B1 cam đoan nếu năm 2019 trả thêm cho bà L 400.000.000 đ thì hợp đồng thuê đất mới kết thúc và chuyển thành hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời các tài liệu chứng cứ thu thập được trong hồ sơ không thể hiện ông B1 có thanh toán cho bà L khoản tiền nào vào năm 2019. Luật sư cho rằng ông Đ bà T là bên bán không yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, trong giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm, ông Đ, bà T đều thể hiện ý chí đồng nhất với bà L, đề nghị tuyên hợp đồng giữa ông Đ bà T với ông B1 vô hiệu. Ông Đ, bà T đề nghị công nhận hợp đồng giữa ông Đ và bà L.

Về mục đích của hợp đồng chuyển nhượng: Theo quy định của pháp luật thì “Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó”. Theo giao dịch thông thường, một bên muốn nhận, được bàn giao quyền sử dụng đất, một bên nhận tiền. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng bên ông Đ bà T lại không có mục đích nhận tiền, cụ thể là không được nhận tiền, không phải giao đất. Bên ông B1 thì cũng không phải chuyển giao tiền và cũng không nhận bàn giao đất. Do ông B1 và bà L đề nghị ông Đ bà T ký hợp đồng ngày 24/8/2018 với ông B1 chỉ để cho ông B1 thuận lợi hơn trong việc sử dụng đất thuê của bà L; chứ không có việc giao dịch mua bán chuyển nhượng thật.

Như vậy: Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông B1 ký kết với ông Đ bà T ngày 24/8/2018 là vi phạm điều cấm của pháp luật. Cụ thể ông Đ bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng 4,41ha đất cho bà L tháng 8/2015 có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (UBND xã V) nhưng đến ngày 24/8/2018 vẫn đối tượng đó ông Đ cùng vợ là bà T lại ký hợp đồng chuyển nhượng 4,41ha đất đó cho ông B1 mà chưa được các bên tham gia yêu cầu hủy bỏ giao dịch trước đó. Tới nay, ông Đ bà L vẫn thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng 4,41ha đất ký kết vào tháng 8/2015 giữa ông Đ bà L đã và đang được các bên thực hiện. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông B1 ký kết với ông Đ bà T ngày 24/8/2018 nhằm mục đích là để ông B1 được thuận lợi trong quá trình sử dụng đất thuê của bà L. Mặt khác ông B1 cũng thừa nhận thuê đất của bà L thể hiện bởi hợp đồng thuê đất và bản cam kết bà L đang giữ. Việc ký kết hợp đồng giữa ông Đ, bà T và ông B1 là hợp đồng giả tạo nên vi phạm Điều 123; khoản 1 điều 124 Bộ luật Dân sự BLDS.

Đối chiếu so sánh giữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông B1 ký kết với ông Đ bà T ngày 24/8/2018 với sơ đồ đo vẽ mà UBND huyện T xác định cho các bên xác định đối tượng chuyển nhượng là các thửa đất thì thấy có sự mâu thuẫn và không phản ánh đúng thực tế khách quan đó là: Hợp đồng chuyển nhượng được các bên giao kết ngày 24/8/2018, còn sơ đồ đo vẽ được thực hiện ngày 27/8/2018. Như vậy việc đo vẽ xác định đối tượng chuyển nhượng được thực hiện sau khi giao kết hợp đồng. Nhưng tại thời điểm giao kết hợp đồng đã có số liệu diện tích, số thửa để ghi vào hợp đồng chuyển nhượng. Điều đó thể hiện không phù hợp về mặt thời gian, do đó việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông B1 ký kết với ông Đ bà T ngày 24/8/2018 là không có thật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng ông Đ và bà L ký kết với nhau tháng 8/2015 UBND xã V đã xác nhận nhưng các bên chưa thực hiện làm các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền. Khi ông Đ giao kết hợp đồng ngày 24/8/2018 chuyển nhượng 4,41 ha đất cho ông B1 thì trước đó vào tháng 8/2015 ông Đ đã giao kết chuyển nhượng diện tích đất này cho bà L, hai bên ký kết hợp đồng có xác nhận của chính quyền địa phương, hai bên đã thực hiện giao đất và nhận tiền. Bà L tiếp quản đất, san lấp, xây dựng nhà ở lán trại cho ông B1 thuê. Hợp đồng này chưa có bên nào hủy bỏ hoặc làm biên bản thanh lý, nên còn hiệu lực.

[5]. Về việc ban hành Quyết định số 4571/QĐ-UBND ngày 12/10/2018 của UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền số CG 504764 và Giấy chứng nhận quyền số CG 504765 cho ông Đào Ngọc B1, thường trú tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ:

UBND huyện T cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Ngọc B1, trên cơ sở hợp đồng các bên ký kết nên thực hiện theo trình tự thủ tục quy định của Pháp luật. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện T không biết được nội dung các bên che giấu là hợp đồng giữa ông Đ bà T và ông B1 là không có thật. Hợp đồng mua bán giữa ông Đ với bà L vẫn đang tồn tại. Trong thực tế, hiện nay

ông B1 đang sử dụng đất là do ông B1 đang thực hiện hợp đồng thuê đất của bà L. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi liên quan đề nghị hủy quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện T cấp cho ông B1 là có căn cứ.

[6]. Hợp đồng mua bán giữa ông Đ, bà T và ông B1 các bên chưa thực hiện quyền, nghĩa vụ gì với nhau được ghi trong hợp đồng ngày 24/8/2018. Mặt khác các đương sự có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, và đến giai đoạn phúc thẩm không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng. Sau này, nếu các đương sự có tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông B1 trả lại quyền sử dụng 4.41 ha đất, Tòa án sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 điều 217, khoản 1 điều 218, khoản 2 điều 219 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu này là có căn cứ.

[8] Các quyết định khác của Tòa án cấp sơ thẩm đã phù hợp pháp luật.

[9] Từ những phân tích nhận định nêu trên, có thể xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ bà T với ông B1 là giả tạo, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ bà T với bà L, hợp đồng thuê đất giữa bà L với ông B1 là có thật và vẫn đang tồn tại, chưa được thanh lý hủy bỏ. Do đó ông B1 tự ý sang tên giấy chứng nhận và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng, vi phạm điều cấm của pháp luật. Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[10]. Về án phí: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông B1 phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 kháng cáo bị đơn ông Đào Ngọc B1 (tên gọi khác là Đào Thanh B2). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Đào Ngọc B1 (tên gọi khác là Đào Thanh B2) phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí phúc thẩm theo quy định. Đối trừ với số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí ông B1 đã nộp tại Biên lai số 0000608 ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Cục Thi

hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Xác nhận ông Đào Ngọc B1 (tên gọi khác là Đào Thanh B2) đã hoàn thành nghĩa vụ nộp án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Cục THA dân sự tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Tiến