

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ GIANG**

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

Bản án số: 10/2021/DS-PT

Ngày 27 - 8 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Cường

Bà Đỗ Thị Kim Quy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phúc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa: bà Vương Thị Chiêm - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2021/TLDS-PT ngày 10 tháng 5 năm 2021 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T. Địa chỉ: Ngõ 3, đường P, tổ 17 phường Ph, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Lâm Thị Thanh T1 (Lâm Thanh T1), ông Trần Văn Q. Địa chỉ: Tổ 1, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang. Địa chỉ: Phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Lê Thu H - Công chứng viên. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T trình bày:

Vào ngày 10 tháng 8 năm 2018 do nhu cầu cần tiền giải quyết công việc ông bà có đơn hỏi vay anh Q, chị T1 số tiền 800.000.000đ và xin thế chấp bằng

03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Q nói với ông bà là do anh không có giấy phép kinh doanh về việc cho vay thế chấp tài sản, vì vậy để đảm bảo giá trị tiền vay, anh yêu cầu vợ chồng ông bà phải làm thủ tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh mới có thể cho ông bà vay tiền. Do lúc đó không thể vay được tiền ngân hàng nên ông bà đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất mang tên ông bà, gồm: Thửa 197 giấy chứng nhận QSD đất số CN 666002 diện tích 71m², thửa 198 giấy chứng nhận QSD đất số CN 666005 diện tích 72,2m², thửa 199 giấy chứng nhận QSD đất số CN 666004 diện tích 78,4², cùng tờ bản đồ số 34 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 26/7/2018 tại địa chỉ tổ 17 phường Trần Ph, thành phố Hà Giang.

Anh Q đã liên hệ với phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Giang và vợ chồng ông bà cùng mang giấy CMND, sổ hộ khẩu đến phòng công chứng và đã tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2908/SCC ngày 10/8/2018 tại phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Giang, sau đó ông bà về cửa hàng anh Q nhận tiền, ông bà khẳng định đã nhận đủ số tiền là 800.000.000đ, anh Q giao tiền cho ông bà và ghi vào sổ tay của anh Q hai bên không thoả thuận với nhau mức lãi suất cụ thể và không viết giấy tờ gì. Đến tháng 10/2018 được 02 tháng sau khi vay tiền, chị T1 vào dục ông bà trả lãi, ông bà chỉ lo được số tiền lãi 70.000.000đ trả cho anh chị, việc ông bà trả lãi anh Q cũng chỉ ghi vào sổ tay mà không đưa cho ông bà giấy tờ gì cả.

Đến tháng 5/2019 khi đó bà T đang nằm điều trị ở bệnh viện thì chị T1 vợ anh Q có vào thăm bà và nói là "*Hợp đồng trước đã hết hạn, cô chú ký lại hợp đồng cho cháu*". Ông bà nghĩ là chị T1 yêu cầu ký lại hợp đồng để đảm bảo thời hạn vay tiền nên ông bà đã đồng ý theo yêu cầu của chị T1, ông bà đã tự nguyện ký hợp đồng số 1684 để huỷ hợp đồng số 2908 và ký lại hợp đồng chuyển nhượng lần thứ hai là hợp đồng số 1685 vào ngày 08/5/2019. Việc ký hợp đồng số 1684, 1685 ngày 08/5/2019 được thực hiện tại gia đình nhà ông bà vì lý do bà T bị ốm không đi lại được nên chị T1 đã mời công chứng viên trực tiếp mang hợp đồng đến cho ông bà ký.

Khi đọc lại hợp đồng số 1685 ký ngày 08/5/2019 về các nội dung thoả thuận ông bà thấy ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000đ, không đúng mục đích đảm bảo giá trị tiền vay đã ký ở hợp đồng số 2985 ngày 10/8/2018 là 800.000.000đ. Bà T khẳng định: Nguồn gốc sự thật của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2908 ngày 10/8/2018 và hợp đồng ký lại số 1685 ngày 8/5/2019 là thay thế bảo đảm cho giá trị tiền vay 800.000.000đ; Mục đích thế chấp vay tiền nên chưa có sự bàn giao đất trên thực địa, ông bà vẫn quản lý đất và phải chịu trách nhiệm trước UBND phường Trần Ph giải quyết việc sạt lở do thiên tai với các hộ sử dụng đất ở phía dưới khu vực đất của ông bà. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là để che giấu hợp đồng vay tài sản chứ không phải ông bà chuyển nhượng thật, vì khi đó mỗi thửa đất của ông bà có giá trị là 400 triệu đến 500 triệu/1 thổ chứ không phải 800 triệu mua được 3 thổ đất như vậy.

Khi biết chị T1 mang hồ sơ đi làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất ông bà đã có đơn đề nghị đình chỉ việc đăng ký của chị T1 và khởi kiện ra Toà án. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết Tuyên bố Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685 ngày 8/5/2019 giữa ông bà với anh Q, chị T1 là vô hiệu do giả tạo.

Theo bản tự khai ngày 25/02/2020 và văn bản trình bày ý kiến tại phiên toà sơ thẩm bị đơn ông Trần Văn Q, bà Lâm Thanh T1 trình bày có cùng nội dung như sau:

Khoảng thời gian cuối tháng 7, đầu tháng 8/2018 được biết ông P, bà T có nhu cầu bán 3 mảnh đất tại tổ 17 phường Trần Ph, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang, vợ chồng ông bà có vào xem, kiểm tra đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và Môi trường cấp, ông bà cùng thống nhất mua 3 mảnh đất với giá 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*). Sau đó hai bên cùng tự nguyện đến phòng công chứng số 1 - tỉnh Hà Giang để làm thủ tục chuyển nhượng bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2908/SCC ngày 10/8/2018. Cả 3 mảnh đất đều đứng tên ông P, bà T và không có tranh chấp. Ông bà P, T sau khi ký hợp đồng tại phòng công chứng đã về nhà ông bà để nhận đủ số tiền 800.000.000đ, giữa hai bên không làm giấy tờ về việc giao nhận tiền, ông bà cho rằng hai bên đã thực hiện việc giao nhận đất.

Đến tháng 5 năm 2019, vợ chồng ông bà mang Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất thì được biết hợp đồng đã bị quá hạn. Do không muốn bị phạt nên ông bà đề nghị ông bà P, T ký lại hợp đồng chuyển nhượng để đi làm thủ tục đăng ký sang tên, mục đích là để ông bà không bị phạt vì đi đăng ký chậm. Ông bà P, T nhất trí sau đó hai bên cùng đề nghị phòng Công chứng số 1 - tỉnh Hà Giang làm hợp đồng số 1684/SCC ngày 08/5/2019 huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2908 ngày 10/8/2018 và hai bên cùng tự nguyện thực hiện ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685 ngày 08/5/2019, cả 03 bộ hợp đồng nêu trên đều do ông P, bà T nhất trí tự nguyện và trực tiếp ký vào các bản hợp đồng trước mặt công chứng viên. Ông P, bà T khởi kiện cho rằng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của ông bà là không đúng, giữa hai bên đã thoả thuận việc mua bán đất chứ ông bà không cho vay tiền, nếu cho vay thì phải có giấy tờ vay mượn. Thực tế ông bà P, T đã nhận đủ số tiền 800.000.000đ, còn việc tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685 ngày 08/5/2019 ghi giá 100.000.000đ mục đích là để ông bà phải nộp khoản tiền lệ phí công chứng thấp hơn vì lần đầu ông bà đã nộp đủ.

Ông Q, bà T1 đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà P, T với những lý do sau: Ông P, bà T cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, chỉ để thế chấp cho việc vay khoản tiền 800.000.000đ giữa vợ chồng ông P, bà T với vợ chồng ông bà là không có căn cứ vì vợ chồng ông bà mua đất của vợ chồng Ông P, bà T là thực tế, đã được tự nguyện thoả thuận và lập hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật; Đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2908 ngày 10/8/2018 là Hợp đồng có hiệu lực, do khi làm thủ tục đăng ký chuyển quyền bị quá hạn theo quy định của Luật Đất đai mà ông bà không muốn phải nộp phạt nên hai bên đã thoả thuận tự nguyện thực hiện ký lại hợp đồng thay thế là Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685 ngày 08/5/2019 để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Tại Công văn số 67/CV-PCC ngày 12/8/2020, bản tự khai ngày 12/8/2020 và biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2020 người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang) trình bày:

Căn cứ theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN666002; CN 666004 và CN 666005 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/7/2018 cho ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T; 04 chứng minh nhân dân; 02 sổ hộ khẩu. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, ngày 08/5/2019 Phòng công chứng số 1 đã thụ lý và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Chí P và vợ là bà Nguyễn Minh T, bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Q và vợ là Lâm Thị Thanh T1. Đối chiếu theo quy định của pháp luật hiện hành Phòng Công chứng số 1 đã thụ lý và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685 ngày 08/5/2019 đúng trình tự và bảo đảm quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng văn bản số 1685 các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không có biểu hiện, hành vi nào lừa dối công chứng viên. Việc thực hiện công chứng đảm bảo đúng quy định của pháp luật, do vậy đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị công chứng và kiểm tra các giấy tờ pháp lý của khách hàng cung cấp về việc đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2908 ngày 10/8/2018 và ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên, ngày 08/5/2020 Công chứng viên đã thụ lý và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Q, bà Lâm Thị Thanh T1 (Lâm Thanh T1). Đối chiếu theo quy định của pháp luật hiện hành Công chứng viên đã tiến hành thụ lý và thực hiện công chứng hợp đồng đúng trình tự và đảm bảo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng văn bản số 1685, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ không có hành vi, biểu hiện nào lừa dối công chứng viên. Hợp đồng số 1684 về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2908 và hợp đồng số 1685 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký tại gia đình bà Nguyễn Minh T và ông Nguyễn Chí P vào cuối giờ chiều ngày 08/5/2019. Về nội dung thoả thuận là do các đương sự tự thoả thuận với nhau về giá chuyển nhượng, về P thức giao tiền và bàn giao tài sản, Công chứng viên chỉ xác nhận việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là thật, người tham gia ký kết hợp đồng là đúng đối tượng khách hàng đã cung cấp. Các bên tham gia ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc. Do có đề nghị của bà T1, ông Q về việc bà T bị ốm không đi lại được nên đề nghị công chứng viên lấy chữ ký ngoài trụ sở đối với khách hàng và Hợp đồng số 1684, 1685 ngày 08/5/2019 đã được ký trước mặt công chứng viên tại nhà bà T, ông P tại tổ 17 phường Trần Ph, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Việc các đương sự đề nghị công chứng hợp đồng ngoài trụ sở là có lý do chính đáng và đảm bảo đúng theo quy định của Luật Công chứng.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/7/2020 và xem xét, thẩm định lại ngày 01/02/2021: Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định vị trí, hiện trạng các thửa đất theo sự chỉ dẫn của hai bên đương sự. Kết quả chỉ dẫn của các bên có sự chênh lệch, không trùng khớp nhau về vị trí của các thửa đất. Hiện trạng thực tế của các thửa đất đã bị đất đá trên núi sạt lở vào, trên đất không có tài sản, vật kiến trúc.

Về kết quả định giá tài sản ngày 22/7/2020: Hội đồng định giá đã xác định giá của 03 thổ đất đang có tranh chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vị trí các thửa đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày 22/7/2020. Qua tham khảo giá giao dịch chuyển nhượng đất tại khu vực tranh chấp tại thời điểm định giá, Hội đồng định giá kết luận 03 thổ đất tại khu vực tranh chấp, tại thời điểm định giá có giá là 140.000.000đ/1m theo chiều ngang bám mặt đường dân sinh, giá trị của 3 thổ đất có chiều rộng 15m có giá là 2.100.000.000đ (Hai tỷ một trăm triệu đồng).

Tại Bản án số 09/2021/DS-ST ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 117, 500, 501, 502 của BLDS năm 2015; Căn cứ Điều 95, Điều 166 Luật Đất đai 2013; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T đối với ông Trần Văn Q, bà Lâm Thị Thanh T1 (Lâm Thanh T1) về việc: Yêu cầu Tuyên bố HĐ chuyển nhượng QSD đất số 1685/SCC ngày 08/5/2019 là vô hiệu do giả tạo.

2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685/SCC lập ngày 08/5/2019 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Giang giữa vợ chồng ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T và vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Lâm Thị Thanh T1 đối với 03 thửa đất: Thửa số 197 diện tích 71,0m², thửa số 198 diện tích 72,2m², thửa số 199 diện tích 78,4m², cùng tờ bản đồ số 34 tại ngõ 36 đường Phùng Hưng, tổ 17 phường Trần Ph, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN666002, CN666005, CN666004 do Sở TN&MT tỉnh Hà Giang cấp ngày 26/7/2018 đứng tên ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T với giá chuyển nhượng thực tế là 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*). Các thửa đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường dân sinh; Phía Tây giáp núi đá; Phía Nam thửa 199 giáp thửa đất số 200 (Đất ông Tuyên); Phía Bắc thửa 197 giáp phần đất còn lại của ông P, bà T.

3. Kiến nghị cơ quan Thuế nhà nước thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang căn cứ giá trị chuyển nhượng thực tế giữa vợ chồng ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T và vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Lâm Thị Thanh T1 để làm căn cứ tính thuế khi ông Trần Văn Q, bà Lâm Thị Thanh T1 đi kê khai làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đảm bảo đúng các quy định của pháp luật.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn Q, bà Lâm Thị Thanh T1 1.600.000đ (*Một triệu sáu trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Trả lại cho ông Q, bà T1 số tiền 400.000đ (*Bốn trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ còn thừa, theo biên lai thu ngày 17/6/2020 của TAND thành phố Hà Giang.

5. Về chi phí định giá tài sản: Ông P, bà T phải chịu tiền chi phí định giá tài sản là 900.000đ (*Chín trăm nghìn đồng*), trả lại cho Ông P, bà T số tiền 100.000đ (*Một trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng chi phí định giá còn thừa theo biên lai thu ngày 17/6/2020 của TAND thành phố Hà Giang.

6. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông P, bà T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, điều kiện thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/4/2021 nguyên đơn ông P, bà T có đơn kháng cáo không nhất trí toàn bộ Bản án sơ thẩm 09/2021/DS-ST ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông P, bà T giữ nguyên kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang, đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685/SCC ngày 08/5/2019 là hợp đồng vô hiệu do giả tạo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về quan điểm giải quyết vụ án, kháng cáo của ông P, bà T không có cơ sở xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông P, bà T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm 09/2021/DS-ST ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang. Về án phí, ông P, bà T là người cao tuổi không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T trong thời hạn luật định. Vì vậy, kháng cáo của ông P, bà T được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Bị đơn anh Trần Văn Q, chị Lâm Thị Thanh T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang có đơn xin xét xử vắng mặt. HĐXX tiến hành xét xử theo quy định.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bà T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685/SCC ngày 08/5/2019 là hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Xét thấy:

[4] Ngày 10/8/2018, vợ chồng ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T và ông Trần Văn Q, bà Lâm Thị Thanh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất số 2908. Về nội dung, vợ chồng ông P bà T chuyển nhượng cho vợ chồng anh Q, chị T1 03 thửa đất gồm thửa 197 (DT 71m², đất ở); 198(DT 72,2m², đất ở); 199 (DT 78,4m², đất ở), tờ bản đồ số 34. Địa chỉ đất tại tổ 17, phường Trần Ph, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Hợp đồng có công chứng (Phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Giang) với giá chuyển nhượng là 800.000.000đ. Đến tháng 5/2019 bà T1 đi làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 2908 lập ngày 10/8/2018 thì bị quá hạn phải nộp phạt. Bà T1 đã trao đổi với ông P, bà T được ông bà nhất trí ký lại hợp đồng.

[5] Ngày 08/5/2019 vợ chồng anh Q, chị T1 và vợ chồng ông P, bà T đã ký Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1684/SCC. Tại Điều 1 của Hợp đồng về nội dung thỏa thuận hủy bỏ như sau: *“Hai bên cùng nhau thống nhất hủy bỏ toàn bộ HĐCN QSD đất số công chứng 2908 ngày 10/8/2018. Toàn bộ nội dung, các điều khoản trong HĐCN số 2908 ngày 10/8/2018 không còn giá trị; Hai bên tự thực hiện việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật; Ngay sau khi ký công chứng hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này Bên A có quyền chuyển quyền sử dụng đất nêu trên cho bất kỳ ai”*.

[6] Cùng ngày 08/5/2019 vợ chồng anh Q, chị T1 và vợ chồng ông P, bà T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685 trước sự chứng kiến của công chứng viên. Bên chuyển nhượng (Bên A) là ông Nguyễn Chí P, vợ là bà Nguyễn Minh T và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Văn Q, vợ là chị Lâm Thị Thanh T1; hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Điều 1 của hợp đồng thể hiện vợ chồng ông P bà T chuyển nhượng cho vợ chồng anh Q, chị T1 03 thửa đất gồm thửa 197 (DT 71m², đất ở), thửa 198 (DT 72,2m², đất ở), thửa 199 (DT 78,4m², đất ở), tờ bản đồ số 34. Địa chỉ đất tại tổ 17, phường Trần Ph, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Hợp đồng có công chứng (Phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Giang). Tại Điều 2 thể hiện về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 là 100.000.000 đồng.

[7] Nguyên đơn cho rằng trong năm 2018 do cần tiền để làm các thủ tục đất và san ủi giải phóng khu đất của gia đình, nhưng tuổi cao không vay được vốn ngân hàng nên đã đến nhà anh Q hỏi vay số tiền 800.000.000 đồng, tài sản thế chấp bằng 03 Giấy chứng nhận QSD đất, anh Q đồng ý cho vay nhưng yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay, ông P bà T đồng ý mang sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân sang phòng công chứng số 1 ký hợp đồng ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 2908/SCC ngày 10/8/2018, sau đó về nhà anh Q ký sổ nhận tiền 800.000.000 đồng và tháng 10/2018 ký sổ trả 70.000.000 đồng cho anh Q. Theo lời trình bày của nguyên đơn thì việc tham gia ký kết các hợp đồng (Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 2908/SCC ngày 10/8/2018; Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1684/SCC ngày 08/5/2019; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 1685 ngày 08/5/2019) là tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

[8] Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy: Tại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 2908/SCC ngày 10/8/2018 ghi giá trị chuyển nhượng

là 800.000.000 đồng, nguyên đơn cho rằng bên nhận chuyển nhượng (anh Q, chị T1) chưa giao tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P, bà T. Số tiền 800.000.000 đồng mà vợ chồng ông P, bà T nhận và ký nhận vào sổ của vợ chồng anh Q, chị T1 ngày 10/8/2018 là khoản tiền vợ chồng ông P, bà T vay của vợ chồng anh Q, không phải là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 2908/SCC ngày 10/8/2018. Tại Điều 1 của Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1684/SCC ngày 08/5/2019 có nội dung: *“Hai bên cùng nhau thống nhất hủy bỏ toàn bộ HĐCN QSD đất số công chứng 2908 ngày 10/8/2018. Toàn bộ nội dung, các điều khoản trong HĐCN số 2908 ngày 10/8/2018 không còn giá trị; Hai bên tự thực hiện việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật; Ngay sau khi ký công chứng hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này Bên A có quyền chuyển quyền sử dụng đất nêu trên cho bất kỳ ai”*, và tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685 ngày 08/5/2019 thể hiện về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 (Các thửa đất: 197, 198, 199) là 100.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc các bên thực hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685 ngày 08/5/2019 như thế nào ? Chưa làm rõ việc các bên đã thực hiện việc chuyển giao nghĩa vụ cho nhau chưa (Bên nhận chuyển nhượng đã giao tiền cho bên chuyển nhượng chưa ? Bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng chưa ?). Số tiền 800.000.000 đồng mà vợ chồng ông P, bà T xác nhận đã nhận và ký nhận vào sổ của vợ chồng anh Q, chị T1 ngày 10/8/2018 có phải là tiền vợ chồng anh Q, chị T1 thanh toán trả cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ông P, bà T) đối với các thửa đất: 197, 198, 199, tờ bản đồ số 34 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685 ngày 08/5/2019 hay không ? Quá trình giải quyết vụ án chưa thu thập chứng cứ chứng minh về việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685 ngày 08/5/2019.

[9] Tại Bản tự khai ngày 25/02/2020 bị đơn anh Trần Văn Q và chị Lâm Thị Thanh T1 cùng có ý kiến, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2908 ngày 10/8/2018 là Hợp đồng có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ý kiến đề nghị của anh Q và chị T1 có phải là yêu cầu phản tố của bị đơn không ? Anh Q, chị T1 có yêu cầu giải quyết không ? Nếu có thì Tòa án thông báo cho anh Q, chị T1 làm Đơn đề nghị và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

[10] Tại mục 2 phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685/SCC lập ngày 08/5/2019 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Giang giữa vợ chồng ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T và vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Lâm Thị Thanh T1 là giải quyết không đúng ý kiến, đề nghị của đương sự (bị đơn đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2908 ngày 10/8/2018 là Hợp đồng có hiệu lực). Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ chưa đủ căn cứ vững chắc

xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685/SCC lập ngày 08/5/2019 có hiệu lực.

[11] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông P, bà T) yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1685/SCC ngày 08/5/2019 là hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm chưa làm rõ có dấu hiệu giả tạo không ? Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì các bên có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không ?

[12] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm anh Trần Văn Q có nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo đối với Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 22 ngày 27/11/2020. Sau đó anh Q rút đơn kháng cáo, nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét, xử lý số tiền tạm ứng án phí anh Q đã nộp.

[13] Ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Hà Giang tại phiên tòa phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận.

[14] Từ các căn cứ, nhận định nêu trên Hội đồng xét xử thấy: Việc thu thập chứng cứ của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy, hủy Bản án dân sự sơ thẩm 09/2021/DS-ST ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[15] Về án phí: Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang bị cấp Phúc thẩm hủy để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm nên ông P, bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T và bị đơn anh Trần Văn Q, chị Lâm Thị Thanh T1; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: ông Nguyễn Chí P, bà Nguyễn Minh T không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án tự nguyện

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, Điều 7b và 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 TP. Hà Giang;
- VKSND tỉnh Hà Giang;
- Chi cục THADS TP. H;
- Cục THADS tỉnh Hà Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Vân