

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

Bản án số: 101/2022/DS-PT

Ngày: 30/12/2022

V/v: “*Tranh chấp HĐ chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất vô hiệu và bồi thường thiệt hại*”

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Dung

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Hiệu

Bà Lê Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Bảo Yên - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hoá

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 82/2022/TLPT, ngày 21 tháng 10 năm 2022, về việc tranh chấp: “*Tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và bồi thường thiệt hại*”. Do bản án số 18/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Triệu S bị kháng cáo của bị đơn, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2022/QĐ-PT ngày 21/11/2022 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Công ty TNHH dịch vụ Minh K;

Địa chỉ trụ sở: 07/21 Trần Thị Nam, phường Trường Th, thành phố Thanh Hóa.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Đức A, chức vụ: Giám đốc

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Lê Thị L, sinh năm 1965;

Nơi cư trú: 07/21 Trần Thị Nam, phường Trường Th, thành phố Thanh Hóa.

Hiện ở tại: Số 98, Phú Thọ 3, phường Phú S, thành phố Thanh Hóa.

**\* Bị đơn:** Bà Lê Bảo Th, sinh năm: 1966;

HKTT: Xóm 6 (xóm 8 cũ), xã Vân S, huyện Triệu S, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đào Xuân C, sinh 1964;

HKTT: Số 07, Phú Chung, phường Phú S, thành phố Thanh Hóa.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Ông Lê Kim D1, sinh năm 1961;

HKTT: Xóm 6 (xóm 8 cũ), xã Vân S, huyện Triệu S, tỉnh Thanh Hóa.

**\* Người làm chứng:** Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1965

Nơi cư trú: Phòng 305, Tòa A chung cư Tecco, phường Đông V, thành phố Thanh Hóa.

Tại phiên tòa có mặt đại diện của nguyên đơn, bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và những lời khai tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày:*

Qua sự giới thiệu của bà Nguyễn Thị D, bà Lê Thị L được biết bà Lê Bảo Th đang có nhu cầu bán nhà và đất tại xóm 8, xã Vân S, huyện Triệu S, tỉnh Thanh Hóa. Thời điểm này con trai bà L là anh Phạm Đức A - Giám đốc Công ty TNHH dịch vụ Minh K (gọi tắt Công ty Minh K) cũng đang có nhu cầu mua nhà đất để mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty nên bà L đã trao đổi với anh Phạm Đức A về việc có bạn đang giới thiệu bán nhà đất. Vì chỗ bà L, bà D và bà Th là chỗ bạn bè quen biết với nhau nên để thuận tiện cho việc giao dịch anh Phạm Đức A đã để bà L là người thay anh trực tiếp giao dịch với bà Th, thỏa thuận về giá cả, phương thức thanh toán và giao tiền. Sau khi các bên thống nhất về việc mua bán thì Công ty Minh K sẽ đứng tên nhận chuyển nhượng trên giấy tờ và giao tiền cho bà L trực tiếp thanh toán cho bà Th.

Đến ngày 10/8/2020 Công ty Minh K và bà Lê Bảo Th có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo nội dung của Hợp đồng thì bà Th chuyển nhượng cho Công ty Minh K một lô đất ở có diện tích 600m<sup>2</sup> tại thửa số 124, tờ bản đồ số 04, có tứ cạnh: Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Dân; Phía Nam giáp đường giao thông; Phía Đông giáp ao cá Ủy ban nhân dân xã Vân S; Phía Tây giáp đất ruộng canh tác, trên thửa đất đã có nhà 2 tầng diện tích xây dựng khoảng 200m<sup>2</sup>. Địa chỉ thửa đất tại xóm 8, xã Vân S, huyện Triệu S, tỉnh Thanh Hóa. Trong Hợp đồng thể hiện Hợp đồng được ký tại Trụ sở Công ty Minh K, tuy nhiên hôm đó bà Th có buổi lễ tại Phủ Tía nên ông Phạm Đức A (giám đốc công ty Minh K) có chở bà L cùng bà D lên Phủ Tía để gặp bà Th, ông Đức Anh ngồi ngoài xe còn bà D và bà L đem hợp đồng vào cho bà Th xem, đọc đi đọc lại và ký vào Hợp đồng chuyển nhượng. Giá trị chuyển nhượng của Hợp đồng hai bên thống nhất là 3 tỷ, bà Th đã nhận đủ số tiền 3 tỷ của Công ty Minh K ký vào giấy nhận tiền đề ngày 10/8/2020.

Cụ thể số tiền 3 tỷ theo giấy nhận tiền ngày 10/8/2020 giữa bà Th và công ty Minh K như sau:

*Lần 1:* Vào ngày 10/5/2020 tại gia đình bà Lê Thị L mẹ của anh Phạm Đức A - Giám đốc Công ty Minh K, bà L đã bàn giao cho bà Th 1.350.000.000đ và bà Th viết giấy nhận tiền với nội dung “ tiền đặt cọc bán đất thửa số 126, 600m<sup>2</sup>, bản đồ số 6, bán đất ở xóm 8 cũ Vân S— Triệu Sơn” , có bà D là người làm chứng. Hôm đó bà Th có thuê taxi của người tên Đức đi từ Triệu Sơn xuống nhà bà L lấy tiền, người lái xe không vào nhà mà đi đâu đó một lúc rồi quay lại đón bà Th.

*Lần 2:* Vào ngày 10/8/2020 bà L bàn giao cho bà Th 800.000.000đ, bà Th viết cho bà L giấy nhận tiền với nội dung “Bán đất thửa 126, diện tích 600m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 6”.

*Lần 3:* Khoản 800.000.000đ còn lại giữa bà D và bà Th vay nợ với nhau như thế nào, bà L không biết, chỉ biết khoản nợ này bà D và bà Th đồng ý (thỏa thuận miệng) để bà L đứng ra trả thay cho bà Th và bà L sẽ trừ sang số tiền chuyển nhượng đất giữa bà L và bà Th. Tổng số tiền bà D gặt sang cho bà L là 800.000.000đ, trong giấy vay

tiền giữa bà D và bà L đề ngày 19/12/2019 là 790.000.000đ, nhưng bà L đồng ý trả cho bà D 800.000.000đ (trong đó có 10.000.000đ tiền lãi). Như vậy bà Th trực tiếp nhận tiền mặt từ bà L là 2.150.000.000đ và chuyển giao tiền nợ từ bà D sang 800.000.000đ. Tổng = 2.950.000.000đ, số còn lại là 50.000.000đ, bà Th thỏa thuận miệng là sẽ bớt để Công ty Minh K đứng ra làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Th và nộp các khoản thuế, lệ phí sang tên quyền sử dụng đất cho Công ty Minh K theo quy định của pháp luật.

Cùng ngày 10/8/2020 tại Phủ Tía, xã Vân S, huyện Triệu S, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với Công ty Minh K, bà Th đã đồng ý gộp 3 khoản trên và viết thành giấy nhận tiền 3 tỷ với nội dung “Nhận đủ tiền bán đất tại xóm 8 cũ, xã Vân S, huyện Triệu S, tỉnh Thanh Hóa, tại thửa số 124, tờ bản đồ số 4, diện tích 600m<sup>2</sup>, xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Vân S ngày 24 tháng 9 năm 1999”, Sau khi hai bên viết giấy nhận tiền 3 tỷ bà L đã hủy bản gốc giấy nhận tiền đề ngày 10/5/2020 1.350.000đ, giấy nhận tiền đề ngày 10/8/2020 = 800.000.000đ và giấy nhận tiền đề ngày 12/19/2019 = 790.000.000đ.

Trước khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Công ty Minh K đã yêu cầu bà Th cung cấp thông tin về người đồng sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Th, chồng bà Th có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất 124, tờ bản đồ số 4 hay không, thì bà Th cam đoan đây là tài sản riêng của bà Th, không liên quan gì đến chồng, con hay bất kỳ người nào khác, nhà đất không có tranh chấp với ai.

Sau khi bàn giao tiền do thời điểm hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng bà Th chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên hai bên chỉ lập Hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của hai bên, không có công chứng, chứng thực mà chỉ có chữ ký của người làm chứng là bà Nguyễn Thị D (bạn bà Th) để làm cơ sở, khi nào bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu hai bên sẽ làm lại Hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ vào Hợp đồng hai bên đã thỏa thuận và thống nhất việc lập hồ sơ, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nghĩa vụ của bà Th, thời hạn bàn giao giấy tờ và nhà đất là ngày 10/11/2020. Phía Công ty Minh K có trách nhiệm hỗ trợ chi phí, nộp thuế, hoàn thiện hồ sơ, liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Bảo Th và đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tháng 10 năm 2020 Công ty Minh K đã tiến hành làm việc với các cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Th, nhưng bà Th không hợp tác trong việc kê khai và ký các giấy tờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía Công ty Minh K yêu cầu bà Th thực hiện thỏa thuận giữa hai bên thì bà Th không hợp tác dẫn đến mọi thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mang tên bà Th bị tạm dừng, đồng thời bà Th cũng không bàn giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty Minh K theo thỏa thuận của hai bên là bàn giao nhà và đất vào ngày 10/11/2020 mà cố tình trốn tránh trách nhiệm. Do bà Th chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4 nên việc chuyển

nhượng đất giữa bà Th và Công ty Minh K không thể thực hiện được và bà Th cũng không bàn giao nhà và đất theo cam kết của hai bên.

Nay Công ty Minh K làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty Minh K và bà Lê Bảo Th vô hiệu.

- Buộc bà Th phải trả lại số tiền đã nhận cho Công ty Minh K là 3.000.000.000đ.

- Yêu cầu bà Th phải bồi thường thiệt hại do lỗi không thực hiện theo cam kết trong hợp đồng với mức độ lỗi là 50% = 1.500.000.000đ.

**Tổng cộng : 4.550.000.000đ.**

*\* Bị đơn bà Lê Bảo Th trình bày:*

Bà không biết Công ty Minh K ở đâu và cũng không có liên quan gì đến Công ty Minh K, bà Th chỉ biết ông Phạm Đức A là con trai của bà L.

- Chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chữ ký của bà là đúng, chữ viết và chữ ký trong giấy nhận tiền 3 tỷ là do bà trực tiếp viết và ký nhận, do bà L trực tiếp đọc cho bà viết, nhưng bà bị lừa đảo cụ thể như sau:

- Bà Th có quen biết bà Nguyễn Thị D là con nhang, đệ tử của bà Th (vì bà Th làm thầy cúng) và bà Th quen biết bà L qua bà D. Ngày 10/8/2020 bà L và bà D có đến Phủ Tía ở xã Vân S là nơi bà Th đang làm lễ gặp bà Th và yêu cầu bà Th ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đọc cho bà viết và ký vào giấy nhận tiền 3 tỷ. Vì lúc đó bà Th đang làm lễ, bà L và bà D dọa nếu bà Th không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng đất và vào giấy nhận tiền 3 tỷ thì sẽ thông báo cho chồng, con, họ hàng và chính quyền địa phương biết việc bà Th đánh lô, đề và nợ tiền lô, đề. Vì sợ mất mặt với con nhang, gia đình, họ hàng nên bà Th đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng và giấy nhận tiền 3 tỷ mà không đọc nội dung gì cả, lúc đó bà chỉ nghĩ đơn giản nêu là Công ty thì phải có kế toán, thủ quỹ viết phiếu thu thì mới có giá trị còn chỉ viết và ký vào giấy nhận tiền thì cũng không có giá trị pháp lý gì nên bà viết và ký nhận.

Còn thực tế của việc chuyển nhượng đất và nợ tiền này là do bà nợ tiền đánh lô, đề và có ký nhận nợ với bà D cụ thể như sau:

- Bà Th quen biết bà D và qua bà D giới thiệu bà Th đã quen bà L. Vào cuối năm 2019 bà L và bà D đã cài bà vào con đường lô, đề. Lúc đầu hai bà cho bà đánh lô, đề chịu trong phạm vi ghi nợ 50.000.000đ, hai bà đã cấp số cho bà Th đánh, khi đầu bà Th đánh thắng số tiền 60.000.000đ, bà Th biếu bà L và bà D 10.000.000đ, số còn lại một phần bà Th đem đi từ thiện, mua quà tết cho hộ nghèo, cận nghèo thôn 5 và 6 xã Vân S, huyện Triệu S và tham gia đóng góp vào quỹ “Vì trẻ em khuyết tật Việt Nam”, còn lại một phần đem đi ghi lô, đề tiếp và bà nộp bằng cho bà L, sau đó bà Th bị thua và nợ của bà L 50.000.000đ, bà D đã dụ dỗ bà Th là sẽ cầm nhà của bà D cho bà Th vay tiền đánh to để gỡ gạc, nhưng bà Th không đánh nữa và từ số nợ 50.000.000đ, sau đó bà L tính lãi

lên 120.000.000đ, rồi 700.000.000đ. Sau khi ép bà ký giấy nhận nợ thì bà D và bà L đã lên nhà bà Th thông báo cho chồng bà Th biết về số nợ 700.000.000đ của bà.

- Sau đó nhiều lần bà D và bà L cùng con trai bà L và nhiều thanh niên khác đi ô tô lên chùa Phủ Tía nơi bà hay trực thay mẹ bà và ép bà ký vào giấy nợ, tại quán nhà bà Thỏa ở xóm 8, xã Vân S bà đã ký vào giấy nhận nợ 1.200.000.000đ, bà Thỏa chỉ biết bà Th có ký vào giấy nhận nợ còn không biết bà Th ký nhận bao nhiêu tiền.

Đối với 3 giấy nhận tiền do bà L cung cấp cho Tòa án, cụ thể của những giấy nhận nợ như sau:

- Giấy vay tiền đề ngày 19/12/ 2019, số tiền 790.000.000đ: Bà Th không trực tiếp vay tiền mặt của bà D, số tiền nợ này có nguồn gốc nợ tiền lô, đề 50.000.000đ, về thời gian chơi lô, đề và nợ 50.000.000đ bà Th không nhớ cụ thể và bà D tính lãi đối với số nợ trên lên đến 700.000.000đ.

Sau đó bà D đã dụ dỗ bà Th xuống dưới nhà bà D ở thành phố Thanh Hóa và ép bà Th ký giấy nhận nợ 790.000.000đ, giấy đề ngày 19/12/2019. Hôm đó tại nhà bà D có mặt cả bà L, hai bà đã dọa nếu bà Th không ký vào giấy nhận nợ thì sẽ thông báo cho chồng, con và họ hàng biết về việc bà chơi lô, đề. Vì sợ chồng, con biết và sợ xấu hổ nên bà đã viết giấy nhận nợ bà D 790.000.000đ, bà L có mặt ở đó đã đưa mực cho bà điểm chỉ.

Số nợ này bà D và bà L đã ép bà chuyển từ số nợ 790.000.000đ sang thành nợ 3 tỷ và bà đã viết giấy nhận nợ 3 tỷ.

- Đối với giấy nhận tiền 1.350.000.000đ đề ngày 10/5/2020 và giấy nhận tiền 800.000.000đ đề ngày 10/8/2020 là do bà L là người trực tiếp đọc cho bà Th viết. Bà L và bà D vừa ép buộc, vừa dụ dỗ bà nếu không viết sẽ báo cho chồng, con nên buộc bà phải viết.

Trước đó bà L, bà D còn lừa bà Th ra cánh đồng Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa và cho con trai bà L cùng một số người nữa ra dọa nạt và ép bà trả nợ nên bà đã phải ký vào 2 giấy nhận tiền trên, còn thực tế bà không được nhận một đồng tiền mặt nào từ bà L và bà D, do đó việc bà D cho rằng trực tiếp nhìn thấy bà Th nhận tiền là hoàn toàn vô lý và cũng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận tiền đặt cọc giữa bà Th và bà L.

Còn giấy xác nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là do bà Th trực tiếp đưa cho bà L và bà D vì hai bà hứa sẽ giúp bà làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để bà cầm ngân hàng lấy tiền trả nợ cho các bà đó còn không có việc bà đưa giấy xác nhận quyền sử dụng đất để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Minh K.

Nay Công ty Minh K khởi kiện bà có ý kiến như sau: Bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Minh K theo như đơn khởi kiện của Công ty Minh K, tất cả là do bà L và bà D gài bẫy bà đánh lô, đề, sau đó dọa dẫm, đón đường đánh và ép bà ký vào giấy nhận tiền 3 tỷ và ép bà ký, lặn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất vô hiệu và tuyên hủy giấy giấy nhận tiền 3 tỷ đề ngày 10/8/2022, vì giấy nhận tiền 3 tỷ không

Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, diện tích 600m<sup>2</sup>, địa chỉ xóm 8, xã Vân S, huyện Triệu S, tỉnh Thanh Hóa là tài sản chung của bà và ông Lê Kim Do.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Kim D1 trình bày:*

Bà Lê Bảo Th là vợ của ông có ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho Công ty Minh K ông không được biết, bà Th không bàn bạc với ông nên ông cũng không biết bà Th chuyển nhượng đất và nhà cho ai, số tiền bao nhiêu? Chuyển nhượng thời gian nào?

Vào khoảng năm 2019, năm 2020 bà L, bà D và bà Th đã nhiều lần lên gia đình ông, có vài lần thấy ông đi làm về cả bà Th, bà D và bà L đứng dậy, cầm sổ sách đi chỗ khác. Sau đó bà Th có đi làm ăn trong Miền Nam, bà D và bà L ra Ủy ban nhân dân xã Vân S nơi ông làm việc để đòi về số nợ của bà Th và vào tận nhà ông đưa cho ông xem giấy nhận nợ 700.000.000đ do bà Th ký nhận, sau đó ông có gọi video cho các con ông đang ở nước ngoài để các con biết ở nhà mẹ đã làm những việc như vậy, sau đó hai bà ra về.

Ngày 04/12/2020 có vài người thanh niên dưới thành phố Thanh Hóa lên nhà, ông có hỏi thì bà Th trả lời là các cháu dưới thành phố lên đi lễ (bà Th là thầy cúng), số thanh niên đó yêu cầu ông ra khỏi nhà vì bà Th đã chuyển nhượng nhà và đất cho họ thì ông mới biết, sau đó Công an xã đã mời họ lên Công an xã để làm việc thì họ mới ra về.

Trước đó mấy ngày ông có nghe hàng xóm nói lại là bà Th đã chuyển nhượng đất của vợ chồng ông cho người khác và nhờ họ lên làm chứng nhưng họ không lên.

Ông khẳng định nhà và đất mà hiện nay công ty Minh K đang khởi kiện là tài sản chung của vợ chồng ông, do vợ chồng mua, làm nhà và cùng sinh sống trên đất đó. Tài sản này hiện nay vợ chồng ông đang quản lý và sử dụng chung.

Hiện tại đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất ông không được biết, không được bàn bạc cũng không có ủy quyền cho bà Th đứng ra chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng bao nhiêu ông không biết và cũng không được sử dụng vào số tiền đó. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Th và Công ty Minh K là lén lút, làm không đúng quy định của pháp luật. Tài sản chuyển nhượng là của vợ chồng, nhưng khi chuyển nhượng không có ý kiến của ông nên ông không chịu trách nhiệm đối với hợp đồng này.

*\* Người làm chứng bà Nguyễn Thị D trình bày:*

Bà và bà Th là chỗ quen biết đi lại với nhau nên khi bà Th có hỏi và nhờ bà D vay hộ số tiền 790.000.000đ để trả nợ, bà D đã dùng giấy tờ nhà đất của mình để thế chấp cho Công ty Phạm Đức A vay 790.000.000đ, sau khi vay được tiền bà D là người trực tiếp đưa cho bà Th số tiền là 790.000.000đ, bà Th trực tiếp viết giấy nhận đủ số tiền trên. Tiền bà Th nhận và viết giấy tại nhà bà D, lúc đó bà L cũng có mặt vì bà L là mẹ của anh Phạm Đức A nên đem tiền đến để bà D chuyển cho bà Th.

Đến thời gian sau bà L đã đề nghị với bà D để bà L đứng ra trả cho bà D số tiền 800.000.000đ, tức 790.000.000đ + 10.000.000đ tiền lãi = 800.000.000đ và bà L sẽ gạt sang tiền chuyển nhượng đất cho bà Th nên bà D đã đồng ý nên bà D, bà Th và bà L đã thống nhất hủy giấy tờ gốc đối với số nợ 790.000.000đ giữa bà D và bà Th và chuyển sang giấy nhận tiền 3 tỷ giữa bà Th và Công ty Minh K. Hiện nay giữa bà D và bà Th không còn nợ nần gì nhau nữa vì khoản nợ này bà đồng ý để bà L thay bà Th thanh toán cho bà.

Đối với việc giao nhận tiền đặt cọc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Minh K và bà Th, cả hai lần giao nhận tiền, viết giấy nhận tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng bà D đều có mặt và chứng kiến việc giao nhận tiền và viết giấy giữa hai bên.

Việc bà Th cho rằng bà và bà L đã đe dọa, dụ dỗ và ép buộc bà viết giấy nhận tiền là hoàn toàn sai sự thật.

***Tại bản án số 18/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Triệu S đã Quyết định:***

**Căn cứ:** khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 165; Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 119, 122, 129, 131 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 1 Điều 13, Điều 14, 15 khoản 1 Điều 16, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

**Xử:**

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Công ty Minh K: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa Công ty Minh K và bà Lê Bảo Th lập ngày 10/8/2020 tại thửa số 124, tờ bản đồ số 4, diện tích 600m<sup>2</sup>, tại xóm 8 (xóm 6 mới), xã Vân S, huyện Triệu S, tỉnh Thanh Hóa vô hiệu.

Ông Lê Kim D1 và bà Lê Bảo Th tiếp tục sử dụng và sở hữu đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, diện tích 600m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại xóm 8 (xóm 6 mới), xã Vân S, huyện Triệu S, tỉnh Thanh Hóa.

2. Buộc bà Lê Bảo Th phải hoàn lại cho Công ty Minh K số tiền thực nhận của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 2.950.000.000đ và phải bồi thường thiệt hại do trượt giá = 500.587.000đ. Tổng = 3.450.587.000đ

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

\* Ngày 20/9/2022, bà Th bị đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị tòa cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:*** Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không rút kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án, không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Bảo Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND huyện Triệu S.

**Về án phí:** Bà Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội.

### **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 toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:*

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Lê Bảo Th có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

#### **[2] Xét kháng cáo của bà Lê Bảo Th yêu cầu hủy án sơ thẩm thấy rằng:**

- Về tố tụng: Quá giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo đúng quy định của pháp luật, nên không có căn cứ hủy án do vi phạm thủ tục tố tụng.

- Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn: Công ty Minh K và bà Lê Bảo Th ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2020 được ghi là ký kết tại Văn phòng Công ty Minh K nhưng thực tế các bên ký kết tại Phủ Tía, xã Vân S, huyện Triệu S, có chữ ký của giám đốc Công ty Minh K (bên nhận chuyển nhượng) và bà Lê Bảo Th (Bên chuyển nhượng), bà Lê Thị Duyên (người làm chứng). Căn cứ vào Điều 119, 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013, các bên không tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thửa số 124, tờ bản đồ số 4, diện tích 600m<sup>2</sup> địa chỉ tại xóm 8, xã Vân S, huyện Triệu S và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của bà Lê Bảo Th và ông Lê Kim D1, trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có mình chữ ký của bà Lê Bảo Th, ông Lê Kim D1 không được bàn bạc và không có giấy ủy quyền cho bà Th đứng ra thay ông ký kết Hợp đồng với Công ty Minh K. Do đó đã vi phạm quy định tại Điều 213 Bộ luật dân sự.

Tại Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đó bà Lê Bảo Th chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Minh K và bà Lê Bảo Th chưa phát sinh hiệu lực. Căn cứ các Điều 117, 119, 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử cấp sơ



thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty Minh K và bà Lê Bảo Th vô hiệu là phù hợp pháp luật.

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng (BL 3,4,5) và giấy nhận tiền (BL06) giữa Công ty Minh K và bà Lê Bảo Th (bà Lê Bảo Th thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng là chữ ký của bà) thể hiện khi ký kết hợp đồng hai bên đã thỏa thuận với nhau về giá chuyển nhượng đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, diện tích 600m<sup>2</sup>, địa chỉ tại xóm 8, xã Vân S, huyện Triệu S, tỉnh Thanh Hóa và tài sản gắn liền trên đất với giá 3 tỷ đồng và bà Th đã nhận đủ số tiền 3 tỷ.

Quá trình giải quyết nguyên đơn cung cấp cho Tòa án 3 giấy nhận tiền (bản photo, BL79,80,81): Giấy nhận tiền đề ngày 10/5/2020, bà Th nhận số tiền 1.350.000.000đ; Giấy nhận tiền đề ngày 10/8/2020, bà Th nhận số tiền là 800.000.000đ. Cả hai giấy nhận tiền đều thể hiện nội dung là nhận tiền đặt cọc bán đất tại thửa số 126, tờ bản đồ số 4, diện tích 600m<sup>2</sup>, tại xóm 8, xã Vân S, huyện Triệu S. Bà Th đều thừa nhận chữ viết và chữ ký trong giấy nhận tiền do bà viết và ký là đúng. Bà Th cho rằng bà L là người đọc cho bà viết vào các giấy nhận tiền, tuy nhiên bà L không thừa nhận.

Đối với giấy mượn giấy tờ nhà đề ngày 19/12/2019: Nội dung trong giấy thể hiện bà D thế chấp giấy tờ nhà của mình tại căn hộ số 305 tòa nhà A, chung cư Teco, phường Đông V, thành phố Thanh cho Công ty Minh K để vay số tiền 790.000.000đ, bà Th thừa nhận chữ viết và chữ ký trong giấy trên là của bà.

Đối với khoản tiền 790.000.000đ, sau này bà D, bà L và bà Th thống nhất chuyển nghĩa vụ trả nợ từ bà Th sang cho bà L, theo đó bà L sẽ có trách nhiệm thanh toán cho bà D 800.000.000đ (790.000.000đ + 10.000.000đ tiền lãi = 800.000.000) và bà L sẽ gặt sang tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Minh K và bà Lê Bảo Th. Như vậy 2 lần bà Th trực tiếp nhận tiền mặt từ bà L là 2.150.000.000đ và chuyển giao tiền nợ từ bà D sang 800.000.000đ, tổng = 2.950.000.000đ, số còn lại là 50.000.000đ bà Th thống nhất bằng miệng với bà L là bớt số tiền này để Công ty Minh K làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Th và nộp các khoản thuế, lệ phí sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cùng ngày ký Hợp đồng bà Th đã viết giấy nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 3 tỷ.

Bà Th thừa nhận chữ viết và chữ ký trong giấy nhận tiền 3 tỷ đề ngày 10/8/2020 là chữ của bà, nhưng bà cho rằng khi ấy bà đang làm lễ cho các con nhang trên Phủ Tía thì bà D và bà L đã lên ép buộc, dụ dỗ và đe dọa bà ký vào giấy nhận số tiền 3 tỷ, nếu bà không ký thì sẽ thông báo cho chồng, con, họ hàng và các con nhang đang lễ tại chùa biết việc bà chơi lô, đề và nợ tiền, vì xấu hổ và sợ gia đình biết việc làm của mình nên bà đã ký vào giấy nhận tiền nhưng thực tế bà không nhận bất kỳ đồng nào từ bà L cũng như bà D, nguồn gốc số tiền 3 tỷ trên bắt nguồn từ tiền bà chơi lô, đề với bà L và bà D sau đó nợ bà L, bà D 50.000.000đ, rồi lên 700.000.000đ, 1.200.000.000đ và cuối cùng chốt lại là giấy nhận tiền 3 tỷ, còn thực tế không có việc chuyển nhượng đất cũng như nhận tiền theo trình bày của Công ty Minh K

Quá trình Tòa án sơ thẩm tiến hành giải quyết vụ án đã yêu cầu bà Th cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc bà bị dụ dỗ, ép buộc và dọa nạt để ký vào giấy

nhận tiền 3 tỷ nhưng bà Th không cung cấp được. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Th cũng không xuất trình được thêm tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc bà bị bà L và Công ty Minh K dọa, ép buộc ký vào HĐ bán đất và giấy nhận tiền.

Mặt khác bà Th có đơn tố cáo gửi Công an huyện Triệu S và Công an thành phố Thanh Hóa tố cáo bà L và bà D về việc lừa dối, dụ dỗ, ép buộc bà ký vào giấy nhận tiền. Tại Công văn trả lời của Công an huyện Triệu S và Công an thành phố Thanh Hóa khẳng định đây là quan hệ dân sự nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Công an. Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”*. Tại biên bản giao nhận tiền đề ngày 10/8/2020 bà Th ghi đã nhận đủ số tiền 3 tỷ đồng của Công ty Minh K, tuy nhiên theo báo cáo của bà L thì thực tế Công ty Minh K chỉ giao cho bà Th 2.950.000.000đ, số còn lại 50.000.000đ là để Công ty Minh K đứng là làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Th và nộp lệ phí trước bạ, các khoản thuế nhưng thực tế Hợp đồng chuyển nhượng chưa được thực hiện nên chưa mất các khoản thuế, lệ phí, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Th cũng chưa được cấp, do đó Công ty Minh K chưa phải chi số tiền 50.000.000đ, bà Th thực nhận của Công ty Minh K 2.950.000.000đ.

Xác định cả hai bên cùng có lỗi và xác định mức độ lỗi mỗi bên phải chịu = 50% lỗi tương ứng với giá trị thiệt hại về trượt giá là 500.586.820đ, nên án sơ thẩm buộc bà Th phải thanh toán cho Công ty Minh K số tiền thực nhận của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 2.950.000.000đ và phải bồi thường thiệt hại do trượt giá = 500.587.000đ. Tổng = 3.450.587.000đ là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Th.

**[6]** Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí DSPT do kháng cáo không được Tòa án chấp nhận.

*Vì các lẽ trên*

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Bảo Th. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND huyện Triệu S.

**Căn cứ vào:** Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 165; Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 119, 122, 129, 131 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 1 Điều 13, Điều 14, 15 khoản 1 Điều 16, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

**Xử:**

- Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Công ty Minh K: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa Công ty Minh K và bà

Lê Bảo Th lập ngày 10/8/2020 tại thửa số 124, tờ bản đồ số 4, diện tích 600m<sup>2</sup>, tại xóm 8 (xóm 6 mới), xã Vân S, huyện Triệu S, tỉnh Thanh Hóa vô hiệu.

Ông Lê Kim D1 và bà Lê Bảo Th tiếp tục sử dụng và sở hữu đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, diện tích 600m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại xóm 8 (xóm 6 mới), xã Vân S, huyện Triệu S, tỉnh Thanh Hóa.

- Buộc bà Lê Bảo Th phải hoàn lại cho Công ty Minh K số tiền thực nhận của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 2.950.000.000đ và phải bồi thường thiệt hại do trượt giá = 500.587.000đ. Tổng = 3.450.587.000đ (Ba tỷ, bốn trăm năm mươi triệu, năm trăm tám bảy ngàn đồng).

Kể từ khi Công ty Minh K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lê Bảo Th không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền giao cho Công ty Minh K, thì phải trả lãi đối với số tiền chưa thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, mức lãi suất được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 BLDS 2015.

**2. Về án phí:** Bà Lê Bảo Th phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0015961 ngày 03/10/2022 của Chi cục THADS huyện Triệu Sơn.

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

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hoá;
- VKSND huyện Triệu S;
- TAND huyện Triệu S;
- Chi cục THADS huyện Triệu S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**(Đã ký)**

**Lê Thị Dung**