

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TẠI ĐÀ NẴNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **120/2020/DS - PT**

Ngày: 18 - 6 - 2020

*“V/v: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy quyết định cá biệt và yêu cầu giao nhà đất”*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phạm Tồn**

*Các Thẩm phán:* Ông **Nguyễn Văn Tiến**

Ông **Mai Xuân Thành**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Hoàng Hải An**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông **Lê Văn Thành**, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 06 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2019 về việc: *“Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy quyết định cá biệt và yêu cầu giao nhà đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1026/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ 09, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; Vắng mặt.

*Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1950; Địa chỉ: quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

**\* Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1967; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ:* Ông Đinh Xuân L, sinh năm 1983; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đ:* Ông Trần Thiên T, Luật sư Văn phòng luật sư T; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị T T; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
2. Ông Phan Văn N; Địa chỉ: Tổ 09, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
3. Ông Mai Xuân Q và bà Tống Thị T; Địa chỉ: quận C, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1965; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có mặt.
5. Văn phòng Công chứng B; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
6. Phòng Công chứng số 01 thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.
7. Văn phòng Công chứng P; Địa chỉ: quận C, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
8. Bà Bùi Thị Thùy T; Địa chỉ quận C, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt. Vắng mặt.
9. Ủy ban nhân dân quận C; Địa chỉ: 40 Ông ích Đường, quận C, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

**\* Người kháng cáo:** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại Đơn khởi kiện ngày 04/4/2013 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và quá trình tố tụng, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:**

Bà Nguyễn Thị H thấy em ruột là Nguyễn Thị T gặp khó khăn vì nợ ngân hàng nên bà H đồng ý cho mượn hồ sơ nhà đất tại thửa số 164, tờ bản đồ số 4 thuộc tổ 15B, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng thế chấp cho bà Nguyễn Thị T T mượn số tiền 575.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng V. Sau đó, bà T có mượn thêm bà T số tiền 75.000.000 đồng, tổng cộng hai lần mượn là 650.000.000 đồng. Ngày 5/6/2009, bà H đến Văn phòng công chứng B lập giấy ủy quyền cho bà T để có căn cứ liên hệ với người mua bán căn nhà nói trên.

Nhưng do thời điểm đó nhà đất bị đứng nên bà T chưa bán được. Để có tiền trả lại cho bà T, bà T nhờ bà Nguyễn Thị Đ vay giúp 700.000.000 đồng. Bà Đ đồng ý với điều kiện ra công chứng làm hợp thức hóa để bà Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới vay số tiền lớn như thế. Vì bà T không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nhờ bà H cho mượn 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở phường H để làm theo yêu cầu của bà Đ.

Ngày 13/8/2009, bà H và bà Đ đến Văn phòng công chứng B làm thủ tục để bà Đ đứng tên trên 2 thửa đất 1773 và 2778, tờ bản đồ số 10 tại tổ 9 phường H. Do giao dịch này là giả tạo nên hai bên nhất trí ghi giá tượng trưng cho 2 thửa đất này chỉ có 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Diện tích đất của hai thửa đất là 355,60m<sup>2</sup>; diện tích nhà là 114,60m<sup>2</sup>. Mặc dù ghi giá như vậy nhưng hai bên không hề có việc giao nhận tiền và giao nhận đất như mua bán bình thường. Năm ngày sau, bà Đ bảo rằng 2 thửa đất ở H có giá trị thấp nên không đủ điều kiện để vay 700.000.000 đồng, yêu cầu làm thêm thủ tục của thửa đất số 164 tờ bản đồ số 41 ở tổ 15B phường K. Do bà Đ cũng là chị em trong tộc với bà T, bà H đồng ý. Nhưng do thửa đất này đang ủy quyền cho bà T nên bà T liên lạc cho bà T đến Phòng công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng làm thủ tục để bà Đ đứng tên trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (không sang tên diện tích nhà, có giấy xác nhận của bà T lưu trong hồ sơ). Làm hợp đồng xong, bà Đ giao cho bà T 650.000.000 đồng.

Ngày 22/8/2009, bà Đ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận C làm thủ tục sang tên, nhưng hợp đồng chỉ ghi diện tích đất, không có diện tích xây dựng. Tuy nhiên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận C lại cho sang tên cả nhà và đất cho bà Đ, cụ thể như sau: Diện tích đất 89,6m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 66,3m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 96,5m<sup>2</sup>. Đây là sự vi phạm nguyên tắc về đăng ký biến động quyền quản lý sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Nghị định 181/2004 của Chính phủ. Lẽ ra, trong trường hợp này nếu hai bên thực sự mua bán nhà và đất thì Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận C phải yêu cầu hai bên (tức bà T và bà Đ) phải ra Phòng công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng làm hợp đồng bổ sung tài sản gắn liền trên đất. Thế nhưng bà Đ không thể làm được vì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H không có diện tích nhà (theo đăng ký biến động ngày 22-5-2009 của bà H) nên công chứng không thể ký phụ lục hợp đồng được. Ngày 3/8/2010 bà Đ lén lút ra Văn phòng công chứng P ký hợp đồng bán toàn bộ nhà và đất tại tổ 15B phường K cho ông Mai Xuân Q và bà Tống Thị T.

Đối với thửa đất 1773, tờ bản đồ số 10 tại phường H, mặc dù bà H vẫn quản lý sử dụng cho đến nay nhưng ngày 21/06/2010 bà Đ cũng lén lút chuyển nhượng cho ông Phan Văn N. Thửa đất này hiện nay đã giải tỏa. Riêng thửa đất 2778 tờ bản đồ số 10 tại phường H, hiện nay bà H cũng vẫn đang quản lý sử dụng làm nhà ở và trồng hoa màu.

Toàn bộ diễn biến của vụ việc như trên, nguyên đơn có đủ cơ sở để xác định các giao dịch nói trên chỉ là giao dịch trên giấy tờ, không nhằm mục đích chuyển quyền sở hữu thực sự bởi những căn cứ như sau:

Đối với thửa đất 164, tờ bản đồ số 41 tại tổ 15B phường K: Thửa đất này là của bà H, nhưng tài sản nhà trên đất là của ông Võ Ngọc H và bà Nguyễn Thị T. Nếu bà Đ mua bán thực sự thì hợp đồng này không thể thực hiện được bởi vì trên đất có tài sản thuộc sở hữu của người khác. Tài sản trên đất không phải của bà Đ, do đó bà Đ đem bán cho vợ chồng ông Mai Xuân Q và bà Tống Thị T và phá khóa giao nhà cho họ là hành động cưỡng đoạt tài sản hợp pháp của ông H, bà T. Bà Đ không thể bỏ 700.000.000 đồng ra mua một lô đất mà không được quyền quản lý sử dụng vì toàn bộ diện tích đất đã có nhà của người khác.

Đối với thửa đất 2778, tờ bản đồ số 10 tại phường H: Trên thửa đất có nhà, trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi cả nhà và đất nhưng hợp đồng này trên thực tế không thực hiện vì bên mua không trả tiền, bên bán không giao nhà. Từ khi ra công chứng cho đến nay nhà và đất nói trên bà H vẫn quản lý sử dụng và kê khai khi nhà nước có thông báo giải tỏa đền bù. Nếu nhà và đất bà Đ đã mua thì tại sao bà không thực hiện quyền chiếm hữu của mình, như buộc bà H bàn giao nhà và đất, trong khi đó bà H vẫn quản lý và sử dụng suốt từ đó đến nay mà giữa bà Đ với bà H không có thỏa thuận cho lưu cư hay thuê mượn gì cả, thậm chí bà Đ cũng không dám vào nhà để ký biên bản khi Tòa án quận H đến xem xét, thẩm định tại chỗ.

Đối với thửa đất 1773, tờ bản đồ số 10 tại phường H: Thửa đất này hiện nay trên giấy tờ đứng tên ông Phan Văn N (bà Đ lén lút mượn tên ông N đứng tên) nhưng hiện nay bà H vẫn đang quản lý sử dụng và kê khai khi nhà nước đền bù. Nếu thực sự là đất của ông N thì tại sao ông N không thực hiện quyền quản lý sử dụng và cũng không hề có ý kiến gì khi Tòa án thông báo đất có tranh chấp và nhiều lần Tòa triệu tập vẫn không đến, mặc dù giấy triệu tập đã được Tòa án quận H đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ nhưng ông N vẫn không đến Tòa và cũng không nêu lý do.

Do những căn cứ nêu trên, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố 03 Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Đ vào các ngày 13 và 18/8/2009; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Mai Xuân Q và bà Tống Thị T ngày 03/8/2010; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Phan Văn N ngày 21/6/2010 là vô hiệu; đồng thời hủy phần chỉnh lý biên động sang tên cho ông Mai Xuân Q, bà Tống Thị T và ông Phan Văn N.

**\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ là ông Đinh Xuân L trình bày:**

Ngày 13/8/2009, bà Nguyễn Thị Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3390 và 3391 tại Văn phòng Công chứng B. Cụ thể nhận chuyển nhượng nhà và đất thửa đất 2778, tờ bản đồ số 10 tại phường H, giá chuyển nhượng 400 triệu đồng; nhận chuyển nhượng đất tại thửa đất 1773, tờ bản đồ số 10 tại phường H, giá chuyển nhượng 300 triệu đồng.

Ngày 18/8/2019, bà Nguyễn Thị Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10001 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng (do bà Nguyễn Thị T T là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H), cụ thể là nhà đất tại thửa đất 164, tờ bản đồ số 41 tại tổ 15B phường K, giá chuyển nhượng là 600 triệu đồng.

Tuy nhiên giá chuyển nhượng ghi trong các Hợp đồng chuyển nhượng đều thấp hơn so với thực tế vì để tránh thuế. Riêng nhà đất tại tổ 15B, phường K thì hai bên có viết giấy đặt cọc và nhận tiền, còn đối với nhà đất tại H thì hai bên giao nhận tiền tại Văn phòng Công chứng và ký Hợp đồng chuyển nhượng luôn chứ không viết giấy nhận tiền.

Sau khi nhận chuyển nhượng các nhà đất nêu trên thì ngày 21/6/2010, bà Đ chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất 1773, tờ bản đồ số 10 tại phường H cho ông Phan Văn N; đất này thuộc diện giải tỏa và hiện nay ông N đã nhận đất tái định cư. Đồng thời ngày 03/8/2010 bà Đ chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất 164, tờ bản đồ số 41 tại tổ 15B, phường K cho ông Mai Xuân Q và bà Tống Thị T; ông Q, bà T quản lý sử dụng từ năm 2010 cho đến nay. Riêng đối với nhà đất thuộc thửa đất 2778, tờ bản đồ số 10 tại tổ 9, phường H do không có nhu cầu ở và nhà đất thuộc diện giải tỏa nên bà Đ vẫn để cho bà H ở. Sau đó bà Đ có yêu cầu bà H bàn giao nhà đất cho bà Đ nhiều lần nhưng bà H vẫn không thực hiện,

do đó bà Đ có yêu cầu phản tố trong vụ án này, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc bà H phải giao nhà đất cho bà Đ để bà Đ bàn giao nhà đất cho Ban giải phóng mặt bằng quận C.

Đại diện ủy quyền của bà Đ xác định không có việc vay mượn tiền giữa bà Đ và bà Nguyễn Thị T như đại diện nguyên đơn và bà T trình bày nên đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Bà có vay của Ngân hàng V số tiền 500 triệu đồng và thế chấp nhà đất 79/3 đường C, tổ 15B, K, quận C, thành phố Đà Nẵng. Đến hạn trả nợ nhưng không có tiền thanh toán nên bà đã mượn của bà Nguyễn Thị T số tiền 575 triệu đồng để thanh toán cho Ngân hàng. Khi mượn tiền bà T, bà T yêu cầu chị bà là Nguyễn Thị H ký giấy đặt cọc và làm giấy ủy quyền để chuyển nhượng nhà đất nêu trên để làm tin. Sau đó do không có tiền trả nợ cho bà T nên khi biết bà Nguyễn Thị Đ (chị em trong tộc) thì bà mượn tiền của bà Đ và bà Đ yêu cầu ký chuyển nhượng nhà đất tại H cho bà Đ thì mới cho vay. Vì tin tưởng nên bà yêu cầu bà H ký chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 1773 và thửa 2778, tờ bản đồ số 10 tại tổ 9, phường H cho bà Đ. Sau khi ký xong thì vài ngày sau bà Đ nói rằng hai nhà đất ở H không đủ số tiền bà vay nên phải ký sang tên cho bà Đ nhà đất tại K, do tin tưởng nên bà nói bà H ký chuyển nhượng nhà đất K cho bà Đ. Bà Đ là người trả tiền cho bà T, bà không rõ là bao nhiêu, chỉ biết bà T nói lại là trả 650 triệu. Bà đề nghị Tòa án xem xét cho bà trả khoản nợ 650 triệu đồng cho bà Đ và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất ở H và nhà đất ở K giữa bà H và bà Đ là vô hiệu; tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đ với ông Mai Xuân Q, bà Tống Thị T và ông Phan Văn N vô hiệu, hủy phần chỉnh lý biến động sang tên ông Q, bà T và ông N; đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đ.

**\* Tại Bản trình bày ngày 07/10/2013, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Ngày 15/5/2009 bà có cho bà Nguyễn Thị T (em ruột của bà Nguyễn Thị H) mượn số tiền 575.000.000đ để trả nợ số tiền mà vợ chồng bà T đã vay của Ngân hàng Liên doanh Vid Public, chi nhánh tại Đà Nẵng. Sau đó bà T có mượn thêm số tiền 75.000.000đ. Tổng cộng 650.000.000đ. Để đảm bảo số tiền bà cho

mượn, bà T nhờ chị ruột là bà Nguyễn Thị H đưa giấy tờ ngôi nhà tại thửa đất 164, tờ bản đồ 41, tổ 15B, K, C cho bà để làm tin. Một tháng sau bà T không có tiền trả lại cho bà nên nhờ bà H ra Văn phòng công chứng B ký giấy ủy quyền cho bà để bà liên hệ và tìm người mua để bán. Trong khi chưa có người mua thì bà T bảo bà ra công chứng ký sang tên thửa đất cho bà Nguyễn Thị Đ. Bà thắc mắc thì vợ chồng bà T giải thích là bà Đ là chị em với bà T có công ty dễ vay tiền Ngân hàng nên cứ ký đừng ngại, bà H cùng đồng ý như vậy. Sau khi nghe ý kiến của vợ chồng bà T và bà H, bà ký và bà Đ có giao cho bà 650 triệu đồng. Hợp đồng này chỉ chuyển quyền sử dụng đất, không có tài sản gắn liền với đất. Từ đó đến nay bà không có liên lạc gì với bà Đ và bà H nữa.

**\* *Tại Đơn trình bày ngày 02/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn N trình bày:***

Vào năm 2008 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ tại thửa số 2839, tờ bản đồ số 10, phường H, quận C (Hơn 10 năm nên ông không nhớ rõ số thửa, hơn nữa khu vực này đã giải tỏa bố trí đất tái định cư hơn 8 năm nên ông không còn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Đ qua cho ông đã được cơ quan có thẩm quyền công chứng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông là người dân chấp hành đúng thủ tục nhận quyền sử dụng đất do pháp luật quy định. Do vậy việc ông nhận chuyển quyền sử dụng đất từ bà Đ là đúng trình tự của pháp luật quy định, do cơ quan có thẩm quyền của thành phố Đà Nẵng giải quyết, ông không có gian dối trong việc nhận quyền sử dụng thửa đất này. Vậy đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

**\* *Theo Công văn số 223/CC1 ngày 12/8/2019 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng có nội dung như sau:***

Vào thời điểm công chứng Hợp đồng số 10001, Luật Công chứng 2006 đang có hiệu lực thi hành. Khoản 2 Điều 8 Luật Công chứng 2006 quy định: “Người yêu cầu công chứng phải có năng lực hành vi dân sự, xuất trình đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của giấy tờ đó”. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc hay lừa dối và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, các bên đã ký vào hợp đồng để thể hiện ý chí của mình. Việc chứng nhận Hợp đồng số 10001 nêu trên

đã được công chứng viên Phòng công chứng số 1 thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ hợp lệ do người yêu cầu công chứng xuất trình.

Hợp đồng số 10001 thể hiện bà H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà Nguyễn Thị Đ. Trong phiếu yêu cầu công chứng, tiêu đề hợp đồng và lời công chứng của Hợp đồng số 10001 có nội dung là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên do lỗi kỹ thuật soạn thảo nên trong Hợp đồng số 10001 thiếu phần mô tả tài sản gắn liền với đất là nhà nhưng không làm thay đổi ý chí của các bên tham gia giao dịch là đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do vậy Phòng Công chứng số 1 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tuyên bố Hợp đồng số 10001 vẫn có giá trị pháp lý.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:***

Căn cứ; Điều 122, Điều 124, Điều 698, Điều 699 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 34, 147, 165, 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bà Nguyễn Thị Đ về việc tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 13/8/2009 và ngày 18/8/2009, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Phan Văn N ngày 21/6/2010, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Mai Xuân Q, bà Tống Thị T ngày 03/8/2010 là vô hiệu và hủy phần chỉnh lý biến động sang tên nhà đất cho ông Mai Xuân Q, bà Tống Thị T, ông Phan Văn N.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ đối với bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ giao nhà và đất thuộc thửa đất số 2778, tờ bản đồ số 10 tại tổ 9, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị Đ.



Bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục về giải tỏa đền bù theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí định giá tài sản; quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/9/2019 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS - ST ngày 17 tháng 9 năm 2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng có ý kiến như sau: Về tố tụng HĐXX cấp phúc thẩm chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y án sơ thẩm. Bác kháng cáo của Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đình Lộc. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS - ST ngày 17 tháng 9 năm 2019.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1]. Về tố tụng:** Tòa cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo trong hạn luật định thuộc thẩm quyền cấp phúc thẩm.

**[2]. Về nội dung và diễn biến quá trình giao kết hợp đồng như sau:**

[2.1] Ngày 13/8/2009 bà Nguyễn Thị H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Đ đối với nhà và đất tại tổ 9, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng cụ thể: Thửa đất ở số 2778, tờ bản đồ số 10, diện tích 219,6m<sup>2</sup> có nhà cấp 4 diện tích xây dựng 114,6m; giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 50 triệu đồng. Thửa đất ở số 1773, tờ bản đồ số 10, diện tích 136m<sup>2</sup>; giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 20 triệu đồng.

[2.2] Ngày 18/8/2009 bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất 164, tờ bản đồ số 41, diện tích 89,6m<sup>2</sup> tại tổ 15B, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng, giá chuyển nhượng theo hợp đồng

là 200 triệu đồng.

[2.3] Ngày 21/6/2010, bà Nguyễn Thị Đ đã chuyển nhượng thửa đất ở số 1773, tờ bản đồ số 10, diện tích 136m<sup>2</sup> tại tổ 9, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng nêu trên cho ông Phan Văn N, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận C chỉnh lý biến động ngày 31/7/2010. Đến ngày 01/4/2011, Ủy ban nhân dân quận C ra Quyết định thu hồi diện tích đất nêu trên để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu Liên hiệp Thể dục thể thao H. Ông N đã nhận toàn bộ tiền đền bù giải tỏa và nhận đất tái định cư tại H.

[2.4] Ngày 03/8/2010 bà Nguyễn Thị Đ đã chuyển nhượng nhà đất thửa số 164, tờ bản đồ số 41, diện tích đất 89,6m<sup>2</sup> tại tổ 15B, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng cho ông Mai Xuân Q và bà Tống Thị T. Ông Q và bà T được Ủy ban nhân dân quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/9/2010. Hiện nay ông Q và bà T đang quản lý sử dụng nhà đất này.

[2.5] Đối với nhà đất thuộc thửa đất ở số 2778, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 219,6m<sup>2</sup> tại tổ 9, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, hiện nay bà Nguyễn Thị H đang quản lý. Tuy nhiên nhà đất thuộc diện giải tỏa và đã được nhà nước áp giá đền bù đứng tên bà Nguyễn Thị Đ.

**[3]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T thì thấy:**

[3.1] Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T khai: Do bà T nợ tiền vay của Ngân hàng Liên doanh V và đã đến hạn trả nợ nhưng bà T không có tiền trả nên mượn của bà T số tiền 650.000.000 đồng để trả nợ cho ngân hàng. Để làm tin thì hai bên ký Giấy cam kết đặt cọc ngày 15/5/2009 lô đất tại K, nhưng đến hạn trả nợ ngày 15/7/2009 thì bà T không có tiền trả nợ cho bà T nên bà T nhờ bà H ký Hợp đồng ủy quyền cho bà T để bà T đứng ra tìm người chuyển nhượng đất để lấy lại tiền vay. Sau đó thông qua bà Nguyễn Thị Đ cho vay tiền để trả nợ cho bà T nên bà T đề nghị bà T đứng ra ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 2778 và 1773 tại H. Tuy nhiên bà Đ cho rằng chuyển nhượng hai thửa đất đó không đủ số tiền vay nên phải ký Hợp đồng chuyển nhượng tiếp thửa đất số 164, tờ bản đồ số 41 tại tổ 15B, phường K, quận C cho bà Đ. Vì tin tưởng nên bà T yêu cầu bà H đứng ra ký chuyển nhượng, thực tế không có việc mua bán nhà đất và nhận tiền giữa hai bên mà chỉ là vay mượn tiền.

[3.2] Khác với ý kiến nguyên đơn, đại diện ủy quyền của bị đơn khẳng định: Không có việc vay mượn tiền mà chỉ có việc nhận chuyển nhượng nhà đất

cụ thể như sau:

Đối với nhà đất tại K: Các bên đã lập Giấy cam kết đặt cọc ngày 11/8/2009 và đã hoàn tất thủ tục giao tiền cũng như ký Hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng P, đồng thời đã được cơ quan có thẩm quyền chính lý biến động sang tên cho bà Đ, đối với hai thửa đất tại H các bên đã thỏa thuận việc mua bán và giao tiền tại Phòng công chứng và ký nhận chuyển nhượng, đồng thời cũng hoàn thành thủ tục sang tên cho bà Đ. Riêng nhà đất tại thửa 1773 ở H, do có mối quan hệ bà con, hơn nữa nhà nước cũng có chủ trương giải tỏa đền bù nên bà Đ vẫn để cho bà H ở. Tuy nhiên khi nhà nước yêu cầu bàn giao mặt bằng thì bà H không đồng ý trả nhà đất cho bà Đ nên bà Đ có yêu cầu phản tố buộc bà H phải bàn giao nhà đất này.

[3.3] Như vậy, bà T cho rằng đây chỉ là Hợp đồng vay tiền của bà Đ nhưng để làm tin nên bà yêu cầu bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng đối hai thửa đất ở H, và một thửa đất tại K, nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là nhằm che dấu hợp đồng vay tiền, do đó lời khai trên của bà T và đại diện ủy quyền của bà H là không có cơ sở. Phía bị đơn khẳng định là Hợp đồng mua bán đúng pháp luật đã công chứng là có căn cứ đúng pháp luật.

[3.4] Ngoài ra, thửa đất 1773 tại H, bà Đ đã chuyển nhượng cho ông N và thửa đất 164 tại K bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Q bà T, những người này nhận chuyển nhượng ngay tình và đã sử dụng từ năm 2010 ổn định cho đến nay nhưng bà H cũng như bà T không có ý kiến gì, cho đến năm 2013 thì bà H mới khởi kiện. Mặt khác, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Đ đều được thực hiện theo ý chí của các bên và hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại các Điều 122, 124 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó không có căn cứ để tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Đ vào các ngày 13 và ngày 18/8/2009, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông N ngày 21/6/2010, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông Q, bà T ngày 03/8/2010 là vô hiệu cũng như hủy các chính lý biến động sang tên cho ông Q, bà T, ông N như yêu cầu khởi kiện của bà H.

[4]. Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ thì thấy: Thửa đất 2778 tại H, bà H đã chuyển nhượng sang tên cho bà Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/8/2009 được Văn phòng Công chứng B công chứng là đúng quy định của pháp luật như nhận định trên,

nhưng hiện nay bà H vẫn đang quản lý sử dụng là chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất theo hợp đồng, do vậy việc bà Đ yêu cầu bà H phải có nghĩa vụ giao nhà đất thửa đất 2778 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 699 và 702 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, nhà đất này hiện nay thuộc diện giải tỏa nên bà Đ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục về giải tỏa đền bù theo quy định của pháp luật.

[5]. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá khách quan đúng các chứng cứ, áp dụng đúng các qui định của pháp luật. Quyết định của án sơ thẩm phù hợp với thực tế khách quan của vụ án. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ kháng cáo hủy án sơ thẩm của bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí định giá tài sản đã xử lý tại án sơ thẩm là đúng, tiếp tục thi hành theo quy định pháp luật.

[7]. Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận nên phải chịu án phí DS-PT theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 308 BLTTDS năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTV QH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:** Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 37/2014/DS-ST ngày 17-9 -2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bà Nguyễn Thị Đ về việc tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 13/8/2009 và ngày 18/8/2009, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Phan Văn N ngày 21/6/2010, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Mai Xuân Q, bà Tống Thị T ngày 03/8/2010 là vô hiệu và hủy phần chỉnh lý biến động sang tên nhà đất cho ông Mai Xuân Q, bà Tống Thị T, ông Phan Văn N.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ đối với bà Nguyễn Thị H. Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ giao nhà và đất thuộc thửa đất số 2778, tờ bản đồ số 10 tại tổ 9, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng cho bà

Nguyễn Thị Đ. Bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục về giải tỏa đền bù theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tại Biên lai thu số 001930 ngày 03/10/2019 tại Cục THADS thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tại Biên lai thu số 001929 ngày 03/10/2019 tại Cục THADS thành phố Đà Nẵng.

4. Trong trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục thi hành án dân sự TP Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; P.HCTP; LT.

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

**Phạm Tồn**