

Bản án số: 169/2024/DSPT

Ngày: 17-12-2024

"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 THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Phương

Các thẩm phán:

Ông Hoàng Quý Sửu

Bà Nguyễn Thị Thủy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lý Bích Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên:** Bà Lê Thị Hương Giang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong các ngày 16 tháng 12 năm 2024 và ngày 17 tháng 12 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 206/2024/QĐ - PT ngày 13 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phùng Thị T, sinh năm 1953. Có mặt.

Địa chỉ: Xóm V, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Công ty L.

Địa chỉ: Tầng E, Tòa nhà B, số B Q, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Công T1 - Giám đốc. Có mặt ngày 16/12/2024 vắng mặt ngày 17/12/2024.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Kim Á, bà Nguyễn Thị Y.

Địa chỉ: Tầng E, Tòa nhà B, số B Q, quận H, thành phố Hà Nội. Bà H vắng mặt, bà Á, bà Y, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lý Thị H1, sinh năm 1955. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ H, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Ngô Thượng Q, sinh năm 1948. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ H, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

3.2. Anh Ngô Anh T2, sinh năm 1977. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tô A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

3.3. Bà Kim Thị T3, sinh năm 1958. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ D, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

3.4. Ông Hà Yên B (tên gọi khác Hà Văn B1), sinh năm 1952; vắng mặt.

Địa chỉ: Bản Á, xã T, huyện C, tỉnh Bắc Kạn.

3.5. Chị Hà Thị M, sinh năm 1981. Vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm V, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên

3.6. Chị Hà Thị Thu T4, sinh năm 1983. Vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm V, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên

3.7. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Mai Đức N - Chấp hành viên. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ G, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Hoàng Trung T5, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 11, phường Hoàng Văn Thụ, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

4.2. Bà Phùng Thị Minh H2, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm V, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên

4.3. Ông Phùng Kính H3, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 04, phường Trưng Vương, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

4.4. Bà Ma Thị Đ, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 08, phường Quang Vinh, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

4.5. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 11, phường Phan Đình Phùng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

4.6. Ông Nguyễn Hùng S, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, phường Đ, TP ., tỉnh Thái Nguyên.

5. Người kháng cáo: Bà Phùng Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Phùng Thị T trình bày:

Bà Phùng Thị T và bà Lý Thị H1 là chỗ quen biết lâu năm và có quan hệ làm ăn với nhau. Năm 2009, vì bà T đã bị báo nợ xấu tại Ngân hàng nên không thể đứng ra thế chấp tài sản để vay tiền được. Do vậy, bà T và bà H1 đã thỏa thuận là sẽ chuyển nhượng căn nhà và đất tại thửa số 32, tờ bản đồ số 33 thuộc tổ A (nay thuộc tổ A), phường G, thành phố T từ tên bà Phùng Thị T, ông Hà Yên B cho bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q để bà H1 thế chấp vay tiền của ngân hàng và thỏa thuận rõ khi nào bà T trả tiền thì bà H1 phải có trách nhiệm chuyển nhượng trả lại cho bà T thửa đất số 32 tờ bản đồ số 33 diện tích 133m². Vì ông B không nhất trí cho bà thế chấp tài sản là nhà và đất trên, nên bà T đã tự ý ký tên ông B vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỗ phân ký của người chồng. Bà Lý Thị H1 là người trực tiếp đi làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 14/10/2009 UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 230099 cho bà Lý Thị H1 và ông Ngô Thượng Q. Ngày 21/5/2011 bà T đã trả đủ cho bà H1 số tiền là 2.625.000.000 đồng, bà H1 trả cho bà T 9 (chín) Giấy chứng nhận QSD đất kèm theo hồ sơ vay và còn nợ lại 01 Giấy chứng nhận QSD đất (chính là Giấy chứng nhận QSD đất của tài sản là nhà và đất tại tổ A (nay là tổ A), phường G, thành phố T đã chuyển tên sang cho bà H1 và ông Q đang tranh chấp hiện nay) hện thứ 2 trả nốt. Thời điểm đó bà đang nợ ông V 2.200.000.000 đồng nên có nhờ bà H1 tiếp tục dùng Giấy chứng nhận QSD đất của căn nhà ở tổ A (nay tổ A), phường G vay ngân hàng 1.100.000.000 đồng để trả cho ông V (bà H1 là người trực tiếp trả ông V), lúc đó cũng thỏa thuận rõ là lãi suất bà T sẽ trả cho bà H1 hàng tháng theo đúng lãi của ngân hàng đã cho bà H1 vay, khi nào bà T trả đủ bà H1 1.100.000.000 đồng thì bà H1 phải chuyển nhượng trả lại nhà, đất ở tổ A (nay tổ A) phường G cho bà. Tổng số tiền lãi bà đã

trả cho bà H1 là 633.000.000 đồng (tính từ tháng 5/2011 đến tháng 7/2014). Đến tháng 2/2014 bà T đã mang số tiền 1.100.000.000đ trả cho bà H1 để thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất từ bà H1 sang bà T. Lúc này bà H1 yêu cầu bà phải nộp 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) vào Ngân hàng để rút Giấy chứng nhận QSD đất ra mới làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà không có đủ 1.800.000.000^d để nộp (bà chỉ vay 1.100.000.000đ còn bà H1 vay thêm 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) để sử dụng). Tháng 9/2015 bà Nguyễn Thị D, bà Kim Thị T3 đến gặp bà để hỏi rõ nhà và đất ở tổ A (nay tổ A) phường G là tài sản của ai vì bà H1 đang nợ tiền của bà T3. Bà T đã trả lời tài sản đó là tài sản của bà. Tuy nhiên sau này bà mới được biết tháng 12/2015 bà H1, ông Q đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất thuộc tổ A (nay tổ A) phường G là tài sản của gia đình bà mà không có sự đồng ý của bà. Năm 2016 trước khi khởi kiện bà đã trao đổi với bà H1 và bà T3 là bà sẽ trả bà T3 1.500.000.000^d còn bà H1 trả bà T3 300.000.000^d để bà T3 trả lại nhà, đất cho bà nhưng bà T3 không nhất trí.

Do vậy, bà đã khởi kiện ra Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2009 giữa bà T, ông B và bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q là vô hiệu. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q và bà Kim Thị T3 là vô hiệu.

Đồng thời đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 230099 do UBND thành phố T cấp ngày 14/10/2009 cho bà Lý Thị H1 và ông Ngô Thượng Q và hủy GCNQSD đất số CA 300787 do UBND thành phố T cấp ngày 04/01/2016 mang tên bà Kim Thị T3.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà sẽ trả cho bà H1 số tiền lãi từ tháng 8/2014 đến tháng 12/2015 (thời điểm bà H1 bán đất cho bà T3), đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H1 và bà T3 thì bà không có trách nhiệm vì bà không liên quan.

Bị đơn bà Lý Thị H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thượng Q và ông Ngô Anh T2 trình bày:

Năm 2009 giữa bà T và bà H1 có làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất là nhà thuộc thửa đất số 32 tờ bản đồ số 33 diện tích 133m² tại tổ A (nay thuộc tổ A), phường G từ tên bà Phùng Thị T và ông Hà Yên B(tên gọi khác Hà Văn B1) sang tên bà Lý Thị H1 và ông Ngô Thượng Q với mục đích để bà H1 vay Ngân hàng hộ bà T trả nợ. Khi bà T trả tiền thì bà H1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng giấy chứng nhận QSD đất lại cho bà T. Năm 2011 bà H1 tiếp tục cho bà T vay 1 tỷ một 100 triệu từ năm 2011 đến năm 2015, tài sản là nhà và đất tại tổ A (nay là tổ A), phường G đã được bà H1 dùng để thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền nhiều lần. Năm 2014 khi bà T đặt vấn đề trả tiền để hai bên làm thủ tục chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho bà T thì bà H1 đã thông báo cho bà T biết là hiện nay ngân hàng yêu cầu bà H1 phải nộp 1,8 tỷ đồng mới đồng ý cho xóa thế chấp vì phía ngân hàng yêu cầu những hợp đồng thế chấp đứng tên người vay thì phải nộp nhiều tiền hơn những hợp đồng khác chứ không phải bà H1 dùng Giấy chứng nhận QSD nhà, đất mua của bà T để vay ngân hàng 1,8 tỷ. Do bà T không đưa đủ số tiền 1.800.000.000đ để bà H1 thực hiện việc xóa thế chấp với ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên bà H1, ông Q sang cho bà T ông B1 và phía ngân hàng cũng thông báo sẽ phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ nên tháng 12/2015 bà H1, ông Q đã phải bán tài sản trên cho bà Kim Thị T3 để lấy tiền trả nợ ngân hàng. Khi bà

H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T3 thì bà T3 không biết việc thế chấp vay tiền giữa bà T và bà H1.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố việc chuyển nhượng QSD đất từ bà T sang bà H1 là hợp đồng vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H1, ông Q, anh T2 sang cho bà T3 cũng vô hiệu. Bà H1 có ý kiến như sau: Xác định việc chuyển nhượng QSD đất từ bà T, ông B1 sang bà H1, ông Q, anh Tuấn A là hợp đồng vô hiệu vì thực hiện không đúng quy định của pháp luật, bà T đã tự ý ký tên ông B1 vào hợp đồng chuyển nhượng và việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích để nhờ bà H1 thế chấp ngân hàng để vay tiền hộ chứ không phải mua bán thật sự (đây là hợp đồng giả tạo), khi đó hai bên có thỏa thuận, khi nào bà T trả bà H1 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) thì bà H1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại nhà đất cho bà T. Việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà H1, ông Q và bà T3 đã được nhà nước công nhận và bà T3 không biết có sự việc vay nợ giữa bà T và bà H1, do bà không có khả năng để trả nợ cho Ngân hàng nên bà phải chuyển nhượng cho bà T3 tài sản là nhà và đất trên để có tiền trả Ngân hàng. Vì vậy, bà H1 yêu cầu giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 và bà T3 là có hiệu lực pháp luật.

Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H1 lập năm 2009 là vô hiệu. Giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2015 giữa bà H1 và bà T3.

Nếu Tòa án tuyên hợp đồng giữa bà T, ông B1 với bà H1, ông Q vô hiệu thì việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị T3 trình bày: Giữa bà T3 và bà H1 là chỗ quen biết, có quan hệ làm ăn với nhau, cuối năm 2014 bà H1 có trao đổi với bà T3 là bà H1 hiện nay gặp khó khăn về vốn nhưng không vay ngân hàng được vì đã bị báo nợ xấu nên đã nhờ bà T3 thế chấp nhà đất là thửa đất số 32 tờ bản đồ số 33 diện tích 133m² ở tổ A (nay tổ A), phường G, thành phố T để đứng tên vay ngân hàng hộ số tiền 1 tỷ tám trăm triệu đồng, thời hạn vay 12 tháng. Bà T3 đồng ý đứng tên vay Ngân hàng hộ cho bà H1 số tiền 1,8 tỷ đồng, lãi suất bà H1 trả theo lãi suất Ngân hàng, bà H1 thế chấp giấy chứng nhận QSD nhà và đất thửa đất số 32 tờ bản đồ số 33 diện tích 133m² để đảm bảo cho khoản vay trên. Đến cuối năm 2015 khi đến hạn trả nợ bà H1 không có tiền trả nên Ngân hàng đã thông báo phát mại tài sản để thu hồi nợ. Do sợ bà T3 bị nợ xấu ảnh hưởng đến doanh nghiệp của bà T3 nên bà H1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T3 nhà, đất tại thửa 32, tờ bản đồ số 33 diện tích 133 m² để lấy tiền trả nợ ngân hàng. Bà T3 đã đứng ra trả khoản nợ 1.800.000.000đ cho ngân hàng và trả thêm 200.000.000đ cho bà H1, tổng số tiền bà T3 mua đất và nhà là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng), sau khi trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng làm thủ tục xoá thế chấp trả lại Giấy chứng nhận QSD đất cho bà H1. Ngày 15/12/2015 bà H1, ông Q và bà T3 ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất thửa 32, tờ bản đồ số 33 diện tích 133 m². Ngày 04/01/2016, bà T3 được cấp Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản trên đất đối với thửa đất trên. Bà T3 xác định giao dịch giữa bà T3 và bà H1 là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp, việc mua bán nhà, đất tại đối với thửa đất này giữa bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q với bà là ngay tình, tài sản chuyển nhượng là tài sản hợp pháp của bà H1, ông Q, bà T3 không biết việc vay tiền giữa bà T và bà H1. Hợp đồng chuyển nhượng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận và đã được cấp Giấy chứng nhận QSD nhà đất sang tên cho bà. Việc giải quyết tranh chấp giữa bà T và

bà H1 do các bên thỏa thuận và do Tòa án giải quyết, bà T3 đang là người thứ 3 ngay tình, nhận được tài sản chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đó là Giấy chứng nhận QSD đất do UBND thành phố T cấp cho bà H1, ông Q. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T3 theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Yên B trình bày: Việc chuyển nhượng nhà đất tại tổ A (nay tổ A), phường G, thành phố T giữa bà Phùng Thị T với bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q ông không được biết, chữ ký Hà Yên B trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là chữ ký của ông. Do vậy, ông đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị T và bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q là vô hiệu, bà T sẽ có trách nhiệm trả lại bà H1 số tiền 1.100.000.000đ và bà H1 phải trả lại nhà đất tại tổ A, phường G, thành phố T cho bà T và ông vì đây là tài sản chung của ông và bà T. Việc giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T3 và bà H1 không liên quan đến ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị M và bà Hà Thị Thu T4: Việc mẹ của các chị là bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất tại thửa đất số 32 tờ bản đồ 33 thuộc phường G của gia đình các chị cho bà Lý Thị H1 năm 2009 nhưng không trao đổi, bàn bạc gì với gia đình, hai chị em chị và ông B không được biết và không được ký hợp đồng chuyển nhượng nên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên trong hộ gia đình. Nay chị M, chị T4 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị T với bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q với bà Kim Thị T3 đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Kim Thị T3 để trả lại đất cho gia đình chị M, chị T4.

Người làm chứng là bà Ma Thị Đ trình bày: bà không quen biết bà T3, bà không biết bà H1 bán đất cho bà T3 như thế nào, chỉ biết bà T nhờ bà H1 vay tiền hộ và hai bên có ký hợp đồng mua bán nhà đất với nhau.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị D trình bày: Vào khoảng năm 2015 (bà không nhớ rõ ngày tháng), bà H1, bà D, bà T3 cùng nhau đi ăn sáng, bà H1 có rủ bà và T3 lên nhà bà T nhưng không nói là đi có việc gì. Khi đến nhà bà T thì bà D, bà T3, bà H1 được bà T pha chè mời uống nước, được một lúc thì bà H1 và bà T vào trong bếp nói chuyện gì thì bà không biết còn bà D và bà T3 vẫn ngồi uống nước tại bàn đá ngoài sân, công nhân của gia đình bà T vẫn làm việc trên xưởng chè không ra chỗ bà và bà T3 ngồi uống nước, không có chuyện to tiếng cãi nhau tại nhà bà T. Bà không biết gì về việc mua bán nhà đất, vay tiền giữa bà H1 và bà T.

Người làm chứng là ông Phùng Kính H3 trình bày: Ông và ông S thuê nhà bà T để làm văn phòng của dự án từ năm 2013, ông thường xuyên có mặt tại nhà bà T, ngoài ra ông còn kiêm nhiệm sửa máy móc hộ bà T. Ông không nhớ rõ ngày tháng nào của năm 2015 ông đang ở tại văn phòng tại nhà của bà T thì thấy có bà người phụ nữ đến nhà bà T trong đó ông có biết bà T3, bà H1 còn người thứ ba ông không biết đến nhà bà T, ông chỉ biết 3 người cùng nói chuyện với bà T về việc đất đai nhà cửa nhưng không biết cụ thể nội dung. Có thấy 3 người tranh luận nói to với nhau nhưng cũng không nghe rõ được nội dung ai nói câu gì. Ông có được bà T nhờ đưa sang nhà bà H1 ở phường Q vào buổi tối để viết giấy xác nhận việc bà H1 vay tiền (không nhớ rõ thời gian). Lần thứ hai bà T có nhờ ông đưa xuống văn phòng

của bà H1 để trao đổi về việc trả tiền để lấy bìa đỏ về, hai bà nói chuyện với nhau còn tôi ngồi uống nước tại bàn nên không nghe rõ được nội dung trao đổi.

Người làm chứng là ông Nguyễn Hùng S trình bày: Ông và ông H3 thuê nhà bà T để làm văn phòng của dự án từ năm 2013, tôi thường xuyên có mặt tại nhà bà T. Ông không nhớ rõ ngày tháng, năm nào ông đang ở tại văn phòng tại nhà của bà T thì thấy có ba người phụ nữ đến nhà bà T trong đó ông có biết bà H1 còn hai người ông không biết đến nhà bà T, ông đang ở trong nhà thì thấy nói chuyện to tiếng thì ông ra xem xong lại quay vào văn phòng thì thấy ông H3 nói không biết các bà nói chuyện đất cát gì đó còn ông không biết thực tế các bà to tiếng với nhau về việc gì. Khi ra thì thấy các bà đã về hết.

Người làm chứng là chị Phùng Thị Minh H2 trình bày: Chị là người giao hàng cho xưởng của bà T và nhà chị cũng ở sát nhà bà T ở xóm V, xã H, huyện Đ tỉnh Thái Nguyên. Năm 2014 chị được bà T nhờ đưa xuống văn phòng của bà H1 ở phường G để nói chuyện về việc chuộc lại bìa đỏ, lần thứ nhất đưa xuống nhưng hai bên không thống nhất được, bà H1 có hẹn lần sau xuống nên chị lại đưa bà T xuống văn phòng của bà H1 lần thứ hai. Khoảng 1 năm sau, khi chị đang ở nhà bà T thì thấy có 03 người phụ nữ đến nhà bà T trong đó chị có biết bà H1 còn hai người chị không biết đến nhà bà T, lúc đó chị đang ở dưới xưởng nên không biết các bà nói chuyện với nhau về việc gì, một lúc sau tôi thấy nói to tiếng thì có ngó ra nhưng không biết to tiếng với nhau về việc gì. Chị không biết lúc nào thì ba người này về. Sau khi ba người phụ nữ đó về thì bà T mới nói chuyện lại với chị là bà H1 đi cùng bà D và bà T3 đến nói chuyện về việc chuộc lại bìa đỏ nhưng tiền nong rích rắc quá, chưa thống nhất được.

Do các bên không thỏa thuận được với nhau nên vụ án đã được đưa ra xét xử sơ thẩm, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T và bà Lý Thị H1 vô hiệu.

- Bác yêu cầu của bà Phùng Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q, anh Ngô Anh T2 và bà Kim Thị T3 vô hiệu.

- Bác yêu cầu của bà Phùng Thị T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 230099 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 14/10/2009 cho bà Lý Thị H1 và ông Ngô Thượng Q và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 300787 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 04/01/2016 mang tên bà Kim Thị T3.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Kim Thị T3: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Ngô Thượng Q, bà Lý Thị H1, anh Ngô Anh T2 và bà Kim Thị T3, công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 300787 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 04/01/2016 mang tên bà Kim Thị T3 là hợp pháp.

- Buộc bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q có trách nhiệm trả lại cho bà T và các thành viên trong gia đình 900.000.000đồng.

- Buộc bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà T và các thành viên trong gia đình 463.000.000đ. Tổng cộng: 1.363.000.000đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q phải liên đới nộp 52.890.000.000đ (Năm mươi hai triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước.

Bà Phùng Thị T phải nộp 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ nhà nước được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu số 0001849 ngày 26/10/2016.

Hoàn trả bà Kim Thị T3 số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007304 ngày 31.01.2019 .

Ngày 17/12/2020, bà Phùng Thị T, ông Hà Yên B, chị Hà Thị M, chị Hà Thị Thu T4 kháng cáo. Ngày 15/12/2020, bà H1, ông Q, anh T2 kháng cáo một phần bản án dân sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 34/2021/DS-PT ngày 11/5/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Phùng Thị T, chị Hà Thị Thu T4, ông Hà Yên B, chị Hà Thị M.

Không chấp nhận kháng cáo bị đơn bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q, anh Ngô Anh T2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị T3 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 15/12/2015 giữa bà Kim Thị T3 và bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q, anh Ngô Anh T2.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phùng Thị T, ông Hà Yên B với bà Lý Thị H1, ông N1 với đất bà Phùng T, việc chuyển nhượng 133m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 32 tờ bản đồ số 33 thuộc tổ A (tổ A mới) phường G, thành phố T là hợp đồng vô hiệu toàn bộ.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q, anh Ngô Anh T2 và bà Kim Thị T3 về việc chuyển nhượng 133m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 32 tờ bản đồ số 33 thuộc tổ A (tổ A mới) phường G, thành phố T là hợp đồng vô hiệu toàn bộ.

Bà Phùng Thị T có trách nhiệm trả bà Lý Thị H1 số tiền 1.240.000.000đ. Trong đó bao gồm 1.100.000.000đ là số tiền bà H1 vay Ngân hàng hộ bà T và 140.000.000đ tiền lãi bà T tự nguyện trả bà H1.

- Công nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà của bà Phùng Thị T và ông Hà Yên B đối với nhà và thửa đất số 32 tờ bản đồ số 33, diện tích 133m² đất thô cư thuộc tổ A (tổ A cũ) phường G, thành phố T.

Buộc bà Kim Thị T3 phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và sở hữu nhà của ông B, bà T đối với nhà và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33.

Ngày 25/5/2021, bà Kim Thị T3 có đơn đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xem xét theo trình tự giám đốc thẩm, hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 12/2022/KN-DS ngày 29/4/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 34/2021/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm lại. Tại

Quyết định giám đốc thẩm số 78/2022/DS- GĐT ngày 17/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà nội, Quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 12/2022/KN-DS ngày 29/4/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 34/2021/DS-PT ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên và Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất” giữa nguyên đơn là bà Phùng Thị T với bị đơn là bà Lý Thị H1 và 06 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

Ngày 06/02/2023 Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên thụ lý vụ án số 09/TB - TLVA và tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phùng Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của bà và đề nghị giải quyết theo hướng như Bản án dân sự phúc thẩm số 34/2021/DS-PT ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên. Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm trên có hiệu lực pháp luật, bà T đã nộp số tiền 1.240.000.000 đồng vào Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên để trả cho bà H1. Đến ngày 25/01/2022 thì bà đã làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSD đất sang cho gia đình bà theo quyết định của bản án dân sự phúc thẩm. Nay bản án dân sự phúc thẩm bị hủy và giải quyết, xét xử lại bà không nhất trí với Quyết định giám đốc thẩm số 78 ngày 17/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà nội. Bà yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD nhà, đất giữa bà, ông Hà Yên B và bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q lập năm 2009 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q và bà Kim Thị T3 lập ngày 15/12/2015 vô hiệu. Yêu cầu tuyên bố Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền trên đất số ĐĐ 908956 được Sở TN và MT tỉnh T đã được cấp lại ngày 25/01/2022 mang tên hộ bà Phùng Thị T có hiệu lực và đề nghị tiếp tục trả cho bà H1 số tiền 1.240.000.000 đồng (số tiền trên bà đã nộp chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên tháng 6/2021).

Về giải quyết hậu quả đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và bà H1 lập năm 2009, bà T chỉ nhất trí giải quyết theo bản án dân sự phúc thẩm và xác định đã trả lại cho bà H1 số tiền vay 1.100.000.000 đồng và tiền lãi 140.000.000 tiền lãi.

Bị đơn bà Lý Thị H1, bà H1 cũng là đại diện theo ủy quyền của ông Q, anh T2 vẫn giữ nguyên quan điểm như đã khai và xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng bà và bà T3 là hoàn toàn hợp pháp, bà H1 yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng bà T, ông B là vô hiệu. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng bà H1, ông Q, anh Tuấn A và bà T3 có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp lại cho bà Phùng Thị T ngày 25/01/2022.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bà H1 đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị T3 trình bày quan điểm: Không nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn bà T, xác định Hợp đồng mua bán chuyển nhượng QSD nhà, đất giữa hai bên đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận (giữa bà T3 và bà H1 có giấy viết tay về việc mua bán chuyển nhượng, có tài liệu chứng cứ gốc và có lập vi bằng về nội dung trao đổi chuyển

nhượng này), bà không biết gì về việc nội dung chuyển nhượng mua bán tài sản trên giữa bà T và bà H1 trước đó, việc chuyển nhượng tài sản trên giữa bà và bà H1 là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp, bà xác định là người thứ ba ngay tình, nên bà T3 đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà. Đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 15/12/2015 giữa bà và vợ chồng bà H1, ông Q là hợp pháp. Đến nay tại Quyết định giám đốc thẩm số 78 ngày 17/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao đã Quyết định hủy bản án sơ thẩm Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên và hủy bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, giao lại cho Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên để xét xử lại, thì bà đề nghị được xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và bà H1, ông Q, anh T2. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD nhà, đất hiện tại đã cấp lại cho bà T ngày 25/01/2022. Công nhận QSD đất của bà là hợp pháp. Hiện tại nhà và đất trên do bà quản lý, sử dụng vì sau khi nhận chuyển nhượng xong bà H1 đã giao chìa khóa cho bà, bà đã chuyển đồ vào nhà đó sử dụng từ đó đến nay.

Về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T và bà H1 thì sau này bà mới được biết, bà cũng không buộc phải biết sự việc vay mượn thế chấp Ngân hàng giữa bà T và bà H1.

Ông Hà Yên B chồng bà Phùng Thị T có quan điểm của ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD nhà, đất lập năm 2009 giữa bà T, ông B với bà H1, ông Q vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD nhà, đất lập ngày 25/12/2015 giữa bà H1, ông Q với bà T3 vô hiệu. Công nhận QSD đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 32 tờ bản đồ số 33 diện tích 133m² là tài sản hợp pháp của bà T và ông B.

Chị Hà Thị M và chị Hà Thị Thu T4 đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập năm 2008 giữa bà T, ông B với bà H1, ông Q vô hiệu do giả tạo, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 25/12/2015 giữa bà H1, ông Q với bà T3 vô hiệu. Công nhận QSD đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 32 tờ bản đồ số 33 diện tích 133m² là tài sản hợp pháp của bà T và ông B.

Đại diện Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên trình bày quan điểm:

Ngày 17/6/2021 Chi cục THADS thành phố T nhận được đơn yêu cầu thi hành án của bà Phùng Thị T. Nội dung yêu cầu: Buộc bà Lý Thị H1 phải trả cho bà Phùng Thị T số tiền chi phí tố tụng là: 21.857.500đ (Hai mươi một triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng). Bà Phùng Thị T có trách nhiệm trả cho bà Lý Thị H1 số tiền là: 1.240.000.000đ (Một tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng). Trong đó bao gồm 1.100.000.000đ là số tiền bà H4 vay ngân hàng hộ bà T và 140.000.000đ tiền lãi bà T tự nguyện trả bà H1. Chi cục THA đã thụ lý và ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 132/QĐ- CCTHADS ngày 25/6/2021. Bà Phùng Thị T đã tự nguyện nộp số tiền là: 1.240.000.000đ (Một tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng) để trả cho bà Lý Thị H1. Chi cục thi hành án đã báo gọi nhiều lần nhưng bà H1 không đến nhận số tiền trên vì vậy Chi cục đã gửi số tiền trên vào ngân hàng theo mức lãi suất kỳ hạn 1 tháng. Đến ngày 15/2/2022 Chi cục rút toàn bộ số tiền gốc và lãi được số tiền 1.262.078.973đ (Một tỷ hai trăm sáu mươi hai triệu không trăm bảy mươi tám nghìn chín trăm bảy mươi ba đồng) đã khấu trừ số tiền 21.857.500đ (Hai mươi một triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng) của bà H1 để trả cho bà Phùng Thị T theo quy định. Số tiền còn lại là: 1.240.221.473đ Chi cục đã nhiều lần

báo gọi bà H1 đến nhận tiền nhưng đến nay bà H1 vẫn không đến nhận. Hiện số tiền trên đang được gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP B2 Chi nhánh T7.

Ngày 18/3/2022 Chi cục THADS thành phố T nhận được đơn yêu cầu thi hành án của bà Phùng Thị T và ông Hà Yên B. Nội dung yêu cầu: Buộc bà Kim Thị T3 phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và sở hữu nhà của ông B, bà T đối với nhà và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, thuộc tổ A (Tổ 19 cũ) phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Cụ thể: Buộc bà Kim Thị T3 phải mở khóa cửa, thu dọn đồ đạc, trả lại nhà và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m² đất thổ cư thuộc tổ A (Tổ 19 cũ), phường G, thành phố T cho ông B, bà T sử dụng. Chi cục đã thụ lý và ban hành Quyết định thi hành theo yêu cầu số 73/QĐ- CCTHADS ngày 21/3/2022. Quá trình tổ chức thi hành án, hết thời hạn tự nguyện thi hành án bà T3 không tự nguyện thi hành án. Chấp hành viên đã nhiều lần thông báo yêu cầu bà T3 chấp hành bản án nhưng bà T6 không chấp hành, đã lập biên bản vi phạm hành chính và lập tờ trình Cục trưởng Cục thi hành án dân sự xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Kim Thị T3 với mức phạt tiền: 3.000.000đ (Ba triệu đồng) đến nay chưa thi hành xong do có kháng nghị. Ngày 04/5/2022 Chi cục nhận được Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 12/2022/KN-DS ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Hà Nội. Chi cục đã Tạm đình chỉ thi hành bản án dân sự phúc thẩm nêu trên cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm. Sau khi có quyết định số 78/2022/DS-GĐT ngày 17/9/2022 giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Hà Nội Chi cục đã đình chỉ thi hành án theo quy định của pháp luật. Quan điểm thi hành vụ việc: Chi cục thi hành án dân sự thành phố đã thi hành đúng nội dung của bản án phúc thẩm và các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng theo đúng thủ tục trình tự luật định.

Quan điểm về giải quyết vụ án trên: Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên xét xử vụ án theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự.

Những người làm chứng trình bày:

1. Anh Hoàng Trung T5: Anh là cán bộ kinh doanh của Công ty TNHH C địa chỉ Xóm V, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, khoảng tháng 11/2015 anh đang làm việc tại công ty thì có thấy bà T3 và bà H1 đến nói chuyện với bà T ở phía trước của nhà chỗ bộ bàn ghế xi măng, sau đó anh có nghe thấy to tiếng tranh cãi nhau, nội dung anh có nghe thấy nói đến mảnh đất và nhà ở của bà T ở phường G, thành phố T. Bà H1 yêu cầu bà T phải trả 1,8 tỉ, bà T3 nói bà H1 đã thế chấp nhà của bà H1, nếu bà H1 không trả được nợ thì bà T3 lấy nhà của bà T, bà T không đồng ý nên hai bên tranh cãi nhau rất to, các công nhân làm việc tại xưởng đều nghe thấy cũng chạy ra xem.

2. Chị Phùng Thị Minh H2 trình bày: Năm 2009 chị có chở bà T đến nhà bà Đ để bà T ký hợp đồng vay vốn. Tháng 5/2011 chị cùng ông V, bà T đem tiền đến nhà bà Đ, bà H1 có mặt ở đó để trả hết gốc và lãi vay của bà H1 năm 2009, bà H1 viết giấy nhận đủ tiền trả bà T 09 bìa đỏ, còn 1 bìa đỏ hẹn bà T hôm sau trả nốt. Sau đó bà T tiếp tục vay tiền qua bà H1 để chuyển trả thẳng cho ông V thì chị không biết việc này. Năm 2014 chị được bà T nhờ đưa xuống văn phòng của bà H1 ở phường G để nói chuyện về việc chuộc lại bìa đỏ, lần thứ nhất đưa xuống nhưng hai bên không thống nhất được, bà H1 có hẹn cuối tháng 03/2014 nên chị lại đưa bà T xuống văn phòng của bà H1 lần thứ hai thì bà H1 bảo bà T phải trả 1 tỷ 800 triệu thì bà H1 mới trả bìa cho bà T, sau đó chị và bà T đến vài lần nữa nhưng không giải quyết được. Cuối năm 2015, khi chị đang ở nhà bà T thì thấy có 03 người phụ nữ

đến nhà bà T trong đó chị có biết bà H1 còn hai người chị không biết đến nhà bà T, làm việc với nhau về nhà đất của bà T ở G, một lúc sau chị thấy nói to tiếng thấy bà H1, bà T3 yêu cầu bà T phải trả 1,8 tỷ đồng nếu không sẽ lấy nhà của bà T vì bà T3 nói bà H1 đang vay tiền của bà.

3. Ông Phùng Kính H3 trình bày: Ông có biết nội dung bà T và bà H1 vay mượn thế chấp bì a đỏ vay Ngân hàng, năm 2014 ông có cùng đi với bà T đến nhà bà H1 để trả và chuộc lại bì a đỏ, bà H1 có nói do khoản vay của bà T vay gộp vào khoản vay của bà H1 cho Công ty P nên chưa rút ra được, nên ông và bà T đến vài lần chưa giải quyết được, đến năm 2015 ông và bà T đến gặp bà H1 thì bà H1 yêu cầu phải trả 1,8 tỷ thì mới cho rút bì a. Cuối năm 2015, khi ông đang ở nhà bà T thì thấy có 03 người phụ nữ đến nhà bà T trong đó ông có biết bà H1 còn hai người ông không biết đến nhà bà T, làm việc với nhau về nhà đất của bà T ở G, một lúc sau ông thấy nói to tiếng với nhau sau đó các bà ra về. Lần thứ hai bà H1, bà T3 lại lên nhà bà T, thấy bà H1, bà T3 yêu cầu bà T phải trả 1,8 tỷ đồng nếu không sẽ lấy nhà của bà T vì bà T3 nói bà H1 đang vay tiền của bà và các bên có to tiếng với nhau. Sau đó bà H1, bà T3 còn đến lần nữa nhưng ông không chứng kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phùng Thị T, ông Hà Yên B với bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q năm 2009 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m², tô A (nay tô A), phường G, thành phố T vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T, ông Hà Yên B, chị Hà Thị Thu T4, chị Hà Thị M về việc yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Ngô Thượng Q, bà Lý Thị H1, ông Ngô Anh T2 và bà Kim Thị T3 lập ngày 15/12/2015 đối với thửa đất số 32, TĐĐ số 33, diện tích 133m², tô A (nay tô A), phường G, TP T vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản trên đất số AO 230099 do UBND thành phố T cấp ngày 14/10/2009 cho bà Lý Thị H1 và ông Ngô Thượng Q; hủy Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản trên đất số CA300787 do UBND thành phố T cấp ngày 04/01/2016 mang tên bà Kim Thị T3.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Kim Thị T3.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Ngô Thượng Q, bà Lý Thị H1, ông Ngô Anh T2 và bà Kim Thị T3 lập ngày 15/12/2015 đối với thửa đất số 32, TĐĐ số 33, diện tích 133m², tô A (nay tô A), phường G, thành phố T.

Công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của bà Kim Thị T3 đối với nhà và đất tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m², tô A, phường G, TP T là tài sản hợp pháp của bà Kim Thị T3.

Bà T3 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh biên động QSD đất theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013.

4. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

4.1. Buộc ông Ngô Thượng Q, bà Lý Thị H1 phải trả cho hộ gia đình bà Phùng Thị T 900.000.000đồng.

4.2. Buộc ông Ngô Thượng Q, bà Lý Thị H1 phải bồi thường thiệt hại cho hộ gia đình bà Phùng Thị T 530.976.625đồng .

Tổng số tiền bà H1, ông Q phải trả cho bà T và các thành viên hộ gia đình bà T là: 1.430.976.623đ (một tỷ bốn trăm ba mươi triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn, sáu trăm hai mươi ba đồng).

4.3. Trả lại cho bà T toàn bộ số tiền 1.240.000.000đ + tiền lãi 22.078.973đ - 21.857.500đ = 1.240.221.473đồng và tiền lãi gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP B2 chi nhánh T7 đối với khoản tiền trên đến thời điểm thi hành án hoàn trả khoản tiền trên cho bà T (Theo biên lai thu tiền thi hành án 0000328 ngày 25/6/2021 của Chi cục THA dân sự thành phố T và HĐ tiền gửi có kỳ hạn số 01.28/2020/13576234/HDTG của Ngân hàng TMCP B2 chi nhánh T7).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/8/2024 bà Phùng Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xử lại để gia đình bà được nhận và sử dụng nhà, đất tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33 diện tích 133m² thuộc tổ A, phường G, thành phố T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phùng Thị T thay đổi nội dung kháng cáo, bà T chỉ kháng cáo đối với bản án sơ thẩm đối với nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T về việc yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Ngô Thượng Q, bà Lý Thị H1, ông Ngô Anh T2 và bà Kim Thị T3 lập ngày 15/12/2015, bà T trình bày nội dung kháng cáo, các căn cứ kháng cáo và cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T, ông B, với bà H1, ông Q từ năm 2009, bản chất của hợp đồng này nhằm hợp thức để bà H1 vay tiền giúp bà T với thoả thuận khi nào bà T trả hết tiền cho bà H1 thì bà H1 trả lại bia đồ cho bà T, thoả thuận này ông B chồng bà T không biết. Bà H1 đã tự ý chuyển nhượng nhà đất của bà T cho bà T3 từ ngày 15/12/2015, bà T cho rằng bà T3 có biết rõ QSD đất mà bà H1 chuyển nhượng là thuộc quyền sở hữu của bà T. Bà T đề nghị điều tra, xét xử lại để gia đình bà được nhận lại và sử dụng nhà, đất tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m² thuộc tổ A, phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày quan điểm bảo vệ:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hộ gia đình bà Lý Thị H1 và bà Kim Thị T3 ngày 15/12/2015 phải được xác định là vô hiệu bởi những căn cứ sau: Vô hiệu do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất năm 2009 giữa bà T và bà H1 vô hiệu, bà T3 không phải người thứ ba ngay tình, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này phải được áp dụng theo quy định của Bộ luật năm 2005 được quy định tại khoản 2 Điều 138. Bà T3 không phải là người thứ ba ngay tình do biết rõ nguồn gốc đất của gia đình bà T, biết rõ thửa đất có tranh chấp trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, đã có vi bằng về vấn đề bà T3 tự ý phá khóa cửa nhà bà T, có ý kiến xác định trong thời gian bị phá khóa có thay khóa mới như vậy có căn cứ để chứng minh bà T3 đã biết có việc tranh chấp đất đai nên đã phá khóa, không có việc bà T3 đưa cho bà H1 1,8 tỷ, giấy nhận tiền giữa bà H1 và bà T3 cung cấp sau này là có dấu hiệu giả mạo.

Vô hiệu do vi phạm điều cấm. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/12/2015 giá chuyển nhượng đất là 170.000.000 đồng, tuy nhiên bà H1 và bà T3 lại thừa nhận giá chuyển nhượng là 2 tỷ. Bà T3, bà H1 cố tình ghi nhận giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế do đó là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

Vô hiệu do giả tạo, giả tạo do che giấu giao dịch chuyển nhượng có giá trị lớn hơn, do che giấu thỏa thuận khác giữa bà H1 và bà T3, không có việc bàn giao tiền giữa bà H1 và bà T3 tại thời điểm năm 2015, không có việc chuyển giao, bàn giao nhà đất trên thực tế cho bà T3, bà tiềm chưa từng đến sinh sống ăn ở, quản lý thửa đất này.

Bà T không có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T3 và bà H1 vô hiệu. Đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T, bà T được tiếp tục xác định là chủ sử dụng thửa đất theo giấy chứng nhận QSD đất số DĐ 908956 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 25/01/2022. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Kim Thị T3.

Bà H1 tranh luận và cho rằng không có việc bà T cầm 1,1 tỷ đến trả mà bà H1 không nhận. Do bà T không trả tiền cho bà để bà trả Ngân hàng khi đến hạn trả nợ bà đã bán nhà đất cho bà T3, bà T3 đã giao cho bà 2 tỷ, bà T đã bàn giao chìa khóa nhà cho bà T3. Bà H1 xác định bà T3 không biết việc thỏa thuận giữa bà T và bà H1 về việc liên quan đến thửa đất này.

Bà T3 tranh luận không có việc bà T3 phá khóa cửa nhà bà T, bà T3 đề nghị được sao chụp vi bằng do nguyên đơn cung cấp để bà T3 khởi kiện theo quy định. Bà T3 được bà H1 bàn giao chìa khóa nhà sau khi chuyển nhượng xong, bà T3 đã cung cấp cho Tòa án chứng cứ giao tiền cho bà H1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T3.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án, quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phùng Thị T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Bà T là người cao tuổi đề nghị Hội đồng xét xử miễn phí dân sự phúc thẩm cho bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phùng Thị T làm trong hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bà Phùng Thị T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguồn gốc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m², tổ A (nay thuộc tổ A), phường G, TP T), ngày 02/4/2001 UBND thành phố T đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Phùng Thị T.

Năm 2009 bà Phùng Thị T chuyển nhượng toàn bộ QSD nhà và đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ 33, diện tích 133m² cho ông Ngô Thượng Q và bà Lý Thị H1. Hộ bà Lý Thị H1 và ông Ngô Thượng Q được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AO 230099 ngày 14/10/2009. Ngày 15/12/2015 tại Phòng C1 tỉnh Thái Nguyên, ông Ngô Thượng Q, bà Lý Thị H1, ông Ngô Anh T2 và bà Kim Thị T3 lập hợp đồng chuyển nhượng QSD nhà, đất đối với thửa đất số 32, TĐĐ số 33, diện tích 133m². Ngày 04/01/2016 bà T3 được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CA 300787 mang tên bà Kim Thị T3. Thực hiện theo bản án dân sự phúc thẩm số 34 ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, ngày

25/01/2022 bà Phùng Thị T được Sở TN và MT tỉnh T cấp Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền trên đất số ĐĐ 908956, thửa đất số 32, TĐĐ số 33, DT 133m², tổ A (nay tổ A), phường G, TP T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm, bà T và bà H1 đều thống nhất việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên để bà H1 thế chấp vay tiền Ngân hàng hộ bà T do bà T bị nợ xấu không vay được tiền tại Ngân hàng, số tiền vay là 1,1 tỷ đồng, khi Ngân hàng giải ngân số tiền vay này bà H1 chuyển cho bà T sử dụng, lãi suất của khoản tiền gốc 1,1 tỷ, bà T phải trả theo mức lãi suất của Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng. Việc giao dịch chuyển nhượng giữa bà T và bà H1, ông Q tại thửa đất số 32, TĐĐ 33, diện tích 133m² thuộc tổ A, phường G là có sự thỏa thuận khi nào bà T trả số tiền bà H1 đã vay hộ thì bà H1 sẽ chuyển nhượng lại nhà, đất cho bà T. Đây là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác nên bị vô hiệu theo Điều 122, 127, 129 BLDS 2005. Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Phùng Thị T, ông Hà Yên B và bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q xác lập năm 2009 vô hiệu là có căn cứ và được chấp nhận. Về nội dung này các đương sự trong vụ án đều nhất trí, không có kháng cáo.

Xét yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q, anh Ngô Anh T2 và bà Kim Thị T3 xác lập ngày 15/12/2015 vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, tại thời điểm bà H1 ông Q xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, thì hộ gia đình bà H1, ông Q đang là chủ sử dụng hợp pháp đối với tài sản chuyển nhượng, bà T3 không biết việc thỏa thuận giữa bà H1 và bà T. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số số 32, tờ bản đồ 33, diện tích 133m² giữa bà H1, ông Q và bà T3 đúng trình tự thủ tục. Ngày 11/12/2015 và bà T3 đã chuyển số tiền 1,8 tỷ vào Ngân hàng. Ngày 15/12/2015 bà T3 đã chuyển tiền mặt cho bà H1 số tiền 200 triệu đồng và lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD nhà, đất đối với thửa đất trên tại Văn phòng C2 tỉnh Thái Nguyên. Ngày 04/01/2016 UBND thành phố T cấp GCNQSD số CA 300787 đối với thửa đất số 32, TĐĐ số 33, diện tích 133m² tại phường G, TP T mang tên bà Kim Thị T3. Bà H1 cũng thừa nhận khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất nêu trên, bà H1 không thông tin cho bà T3 biết việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất nêu trên giữa bà T và bà H1 là để bà H1 vay tiền cho bà T lấy tiền trả nợ. Do vậy, bà T3 là người thứ ba nhận chuyển nhượng đất ngay tình từ ông Q, bà H1, ông T2 đã được chỉnh lý, sang tên quyền sử dụng 133m² đất nên theo quy định của pháp luật bà T3 có quyền sử dụng diện tích 133m² đất này và không có lỗi.

Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị H1, ông Ngô Thượng Q và bà Kim Thị T3 vô hiệu là có căn cứ.

Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Phùng Thị T về nội dung này.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên trong giao dịch dân sự, Toà án cấp sơ thẩm đã tính đúng, tính đủ, Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét.

Trong vụ án này, khi Toà án cấp sơ thẩm xem xét yêu cầu độc lập của bà T3 và có nhận định: Căn cứ vào bản án dân sự phúc thẩm số 34/2021/DS- PT ngày 21/5/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, ngày 25/01/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất số ĐĐ 908956 cho hộ bà

Phùng Thị T. Đối với yêu cầu của bà T3 đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận QSD đất số ĐĐ 908956 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/01/2022 cho hộ bà Phùng Thị T, cần chấp nhận yêu cầu này, tuy nhiên căn cứ Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của TANDTC, Cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và quyết định Công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của bà Kim Thị T3 đối với nhà và đất tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m², tổ A, phường G, TP T là tài sản hợp pháp của bà Kim Thị T3 là đảm bảo đúng quy định.

Như vậy, ngày 25/01/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà T là căn cứ vào bản án dân sự phúc thẩm số 34/2021/DS-PT ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử hủy nên không còn hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của bà Kim Thị T3 đối với nhà và đất tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m², tổ A, phường G, TP T là tài sản hợp pháp của bà Kim Thị T3 là có căn cứ. Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền cấp lại đất cho bà T3 căn cứ theo bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

[3]. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa là có căn cứ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T là người cao tuổi, Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà T.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên không có kháng cáo kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phùng Thị T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Án phí phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà T.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên 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:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TPTN;
- THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Hồng Phương

