

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 22/2022/DS-PT  
Ngày 07 - 4 - 2022  
V/v tranh chấp hợp đồng bán  
nhà và hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất.

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Thu

*Các Thẩm phán:* Bà Vũ Thị Mai Hương

Ông Lại Văn Tùng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Hoàng Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:**

Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Quang T; sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị L; sinh năm 1959; đều có địa chỉ: Tổ dân phố Lâm Thọ, thị trấn QL, huyện GT, tỉnh ND.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích của ông T và bà L:*

Luật sư Hoàng Ngọc Thanh B, Văn phòng luật sư Đặng Sơn và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* Ông Kim Văn Kh; sinh năm 1957 và bà Bùi Thị T; sinh năm 1955; đều có địa chỉ: Tổ dân phố Lâm Khang, thị trấn QL, huyện GT, tỉnh ND.

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

1. Ông Nguyễn Văn T; sinh năm 1951; địa chỉ: Xóm Lâm Đình, xã Giao Phong, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

2. Ông Nguyễn Cao Kh; sinh năm 1954; địa chỉ: Xóm 15, xã Giao Thịnh, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

3. Ông Trần Nhật H; sinh năm 1949; địa chỉ: Tổ dân phố Lâm Sơn, thị trấn QL, huyện GT, tỉnh ND.

4. Ông Vũ Văn B; sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố Lâm Tiên, thị trấn QL, huyện GT, tỉnh ND.

5. Bà Mai Thị M; sinh năm 1960; Tổ dân phố Lâm Khang, thị trấn QL, huyện GT, tỉnh ND.

6. Bà Cao Thị H; sinh năm 1953; Tổ dân phố Lâm Thượng, thị trấn QL, huyện GT, tỉnh ND.

7. Bà Trần Thị R; sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ dân phố Lâm Thọ, thị trấn QL, huyện GT, tỉnh ND.

8. Ông Nguyễn Văn Q; sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ dân phố Lâm Hoà, thị trấn QL, huyện GT, tỉnh ND.

9. Ông Bùi Đức Q1; sinh năm 1944; địa chỉ: Tổ dân phố Lâm Tiên, thị trấn QL, huyện GT, tỉnh ND.

10. Bà Nguyễn Thị L; sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố Lâm Tiên, thị trấn QL, huyện GT, tỉnh ND.

11. Ông Nguyễn Tiên D; sinh năm 1960 và bà Vũ Thị Ngọc; sinh năm 1961; đều có địa chỉ: Số nhà 38 TT 20 khu đô thị Văn Phú, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

12. Anh Nguyễn Văn V; sinh năm 1983 và chị Nguyễn Thị Hằng; sinh năm 1991; đều có địa chỉ: Tổ dân phố Lâm Hoà, thị trấn QL, huyện GT, tỉnh ND.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Cao Kh, ông Trần Nhật H, ông Vũ Văn B, Bà Mai Thị M, bà Cao Thị H, bà Trần Thị R, ông Nguyễn Văn Q, ông Bùi Đức Q1, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Tiên D và bà Vũ Thị Ngọc:*

Ông Nguyễn Văn T; sinh năm 1951; địa chỉ: xóm Lâm Đình, xã Giao Phong, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định. Theo văn bản uỷ quyền ngày 20-7-2021.

13. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn Ngô Đồng, huyện Giao Thủy.

- *Người đại theo pháp luật:* Ông Trần Văn Ninh; chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn: Ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T, bà L, luật sư B, ông Kh, bà T, ông Tân, ông Khải, ông Ba, ông Quyết, bà Hương có mặt. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 30 tháng 3 năm 2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là vợ chồng ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 02- 01- 2011 ông bà có mua của vợ chồng ông Kim Văn Kh và bà Bùi Thị T 01 căn nhà hai tầng xây đơn giản gắn liền trên đất tại Tổ dân phố Lâm Khang, thị trấn Quất Lâm, huyện Giao Thủy với giá là 750.000.000 đồng, ông bà đã trả trước 450.000.000 đồng cho ông Kh, bà T (gồm 300.000.000 đồng ông Kh, bà T vay trước và 150.000.000 đồng là tiền mặt), số tiền còn lại 300.000.000 đồng thỏa thuận khi nào hết hạn vay Ngân hàng, ông bà sẽ trả Ngân hàng để lấy sổ đỏ vì do lúc mua bán, sổ đỏ của ông Kh, bà T đang thế chấp Ngân hàng. Ông Kh, bà T đã viết giấy bán nhà và đất cho ông bà, khi bán nhà đất do ông Kh, bà T chưa có chỗ ở nào khác nên xin ông bà cho ở nhờ.

Đến tháng 8- 2012 ông bà và người dân thị trấn Quất Lâm thấy Cơ quan thi hành án đến cưỡng chế, kê biên, bán đấu giá tài sản của ông bà. Sau đó, ông bà đến Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn Quất Lâm đề nghị giải quyết nhưng chính quyền địa phương hướng dẫn liên hệ với cấp có thẩm quyền để được giải quyết. Ông bà gặp Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy (sau đây viết tắt là Chi cục thi hành án) đã hướng dẫn ông bà làm đơn khởi kiện ra Tòa án. Sau đó, vợ chồng ông bà đã làm đơn khởi kiện ông Kh, bà T ra Tòa án huyện Giao Thủy. Quá trình giải quyết vụ án giữa ông bà và ông Kh, bà T đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số 17/2014/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2014 và TAND huyện Giao Thủy ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Ngày 14 - 10 - 2015 ông bà cùng ông Kh, bà T đến UBND thị trấn Quất Lâm làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Ông bà đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Giao Thủy và UBND thị trấn Quất Lâm đo đạc, lấy chữ ký của những hộ liền kề và ông bà đã được giao nhà đất.

Cùng năm 2015 ông bà đã tiến hành sửa chữa nhà như lát nền, lắp cửa, ốp tường, ốp trần nhà tổng là 115.000.000 đồng và cho vợ chồng anh Nguyễn Văn V thuê, việc thuê nhà giữa ông bà và vợ chồng anh Vịnh tự giải quyết với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đến ngày 27- 9- 2018 ông bà nhận được thông báo của Tòa án nhân dân (TAND) tối cao, ngoài ra không nhận được thông báo nào của TAND cấp cao; khoảng 01 tuần sau, ông bà nhận được giấy triệu tập làm việc của TAND huyện

Giao Thủy; đến ngày 03- 6- 2019 ông bà nhận được Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 13/2019/QĐST-DS của TAND huyện Giao Thủy.

Nay ông bà đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Kh và bà T phải thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng mua bán nhà đất (giấy viết tay) để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông bà. Nếu ông Kh và bà T muốn lấy lại tài sản, ông bà cũng đồng ý, nhưng ông Kh và bà T phải trả lại cho ông bà số tiền đã nhận là 750.000.000 đồng, cộng tiền sửa nhà 115.000.000 đồng và lãi xuất 20%/1 năm của số tiền 750.000.000 đồng từ năm 2011 đến nay năm 2021.

Tại bản tự khai ngày 05 tháng 05 năm 2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn là vợ chồng ông Kim Văn Kh và bà Bùi Thị T trình bày:

Năm 2012 Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy ra quyết định thi hành án, kê biên tài sản và bán đấu giá căn nhà của ông bà để thi hành án. Tại thời điểm đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đang thế chấp ở Ngân hàng nông nghiệp, Phòng giao dịch Giao Phong. Vợ chồng ông T, bà L là chỗ dựa làm ăn với nhau đã bỏ số tiền 300.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và bảo ông bà viết giấy bán nhà lùi lại vào năm 2011 để Cơ quan thi hành án không thể cưỡng chế để thi hành án được; nên giấy bán nhà viết lùi lại vào năm 2011 còn thực tế viết vào năm 2012 khi ông T, bà L trả số tiền ông bà vay ở Phòng giao dịch Giao Phong, thì ông T, bà L cầm luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2012 cho đến nay.

Năm 2015 vợ chồng ông T bảo ông bà làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông T, để vợ chồng ông T giữ nhà hộ; sau này ông bà có điều kiện sẽ cho ông bà lấy lại; nhưng khi đó đã có thông báo bán đấu giá tài sản của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy, nên thủ tục chuyển nhượng mới chỉ làm được ở cấp xã. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông bà và do ông T bà L đang giữ. Giấy bán nhà ghi ngày 02-01-2011 là hoàn toàn tự nguyện và do ông bà ký.

Nay ông T, bà L khởi kiện công nhận hợp đồng mua bán nhà, nguyện vọng của ông bà được lấy lại nhà đất và trả lại số tiền 750.000.000 đồng như ghi trong giấy bán nhà cho vợ chồng ông T và nếu vợ chồng ông T có sửa chữa căn nhà thì ông bà sẽ thanh toán lại cho ông T, bà L đúng với chi phí thực tế.

Tại bản tự khai ngày 20 tháng 7 năm 2021 và tại phiên toà ông Nguyễn Văn T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Cao Kh, ông Trần Nhật H, ông Vũ Văn B, Bà Mai Thị M, bà Cao Thị H, bà Trần Thị R, ông Nguyễn Văn Q, ông Bùi Đức Q1, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Tiến D và bà Vũ Thị Ngọc trình bày: Ông đề nghị ông Kh, bà T phải có trách nhiệm trả nợ cho ông và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác uỷ quyền cho ông theo quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật, còn đối với vụ án này ông yêu cầu ông Kh, bà T nhận lại nhà để có tài sản để thi hành án.

Ông Trần Văn Ninh đại diện cho Chi cục THADS huyện Giao Thủy là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 28-5-2012 Chi cục thi hành án ra quyết định thi hành án số 20 để thi hành bản án số 02/DS-ST ngày 23-3-2012 của TAND huyện Giao Thủy. Theo bản án thì ông Kh và bà T phải liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Hợi ở xóm Lâm Đình, xã Giao Phong số tiền 430.000.000 đồng. Quá trình đôn đốc xác minh, Chi cục thi hành án xác định ông Kh bà T có tài sản là thửa đất diện tích 50 m<sup>2</sup> tại thửa số 22 tờ bản đồ số 13 Tổ dân phố Lâm Khang Thị trấn Quất Lâm, huyện Giao Thủy.

Ngày 29-6-2012 Chi cục thi hành án ra quyết định cưỡng chế kê biên tài sản trên. Trong quá trình tổ chức thi hành, Chi cục thi hành án nhận được đơn và giấy tờ kèm theo của ông T về việc gia đình ông đã mua tài sản của ông Kh, bà T. Chi cục thi hành án lập biên bản làm việc, giải thích cho ông T biết theo quy định của Điều 75 Luật thi hành án dân sự quy định trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày lập biên bản làm việc ông T có quyền khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền để giải quyết việc mua bán giữa gia đình ông T với ông Kh, bà T.

Quá trình tổ chức thi hành án tiếp theo, Chi cục thi hành án đã ra các quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của 10 đương sự đã có quyết định của Tòa án. Như vậy việc cưỡng chế, kê biên, bán đấu giá tài sản trên của Chi cục thi hành án là hoàn toàn có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị TAND huyện Giao Thủy giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của công dân.

Tại biên bản làm việc ngày 12 và 23 tháng 8 năm 2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng anh Nguyễn Văn V và chị Nguyễn Thị Hằng trình bày:

Ngày 22 tháng 5 năm 2017 anh Nguyễn Văn V có ký hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị L (là vợ ông Trần Quang T) ngôi nhà vợ chồng anh chị thuê của ông T, bà L tại tổ dân phố Lâm Khang, thị trấn Quất Lâm, thời hạn thuê nhà là 5 năm (từ ngày 22-5-2017 đến ngày 22-5-2022), giá trị của hợp đồng thuê nhà là 120.000.000đồng. Ngày 22-5-2017 vợ chồng anh thanh toán cho ông T, bà L 40.000.000đồng, đến tháng 7 năm 2017 vợ chồng anh thanh toán cho ông T, bà L số tiền còn lại của hợp đồng là 80.000.000 đồng. Trong quá trình thuê nhà vợ chồng anh có sửa chữa tôn tạo vào căn nhà thuê gồm: Làm 2 cửa nhôm thông phòng tầng 1, gián giấy tường phòng khách và làm trần nhựa tầng 2, nhưng trong quá trình sử dụng đã xuống cấp vợ chồng anh không yêu cầu Toà án giải quyết. Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa vợ chồng anh và ông T, bà L do hai bên tự giải quyết không liên quan đến Toà án.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Nam Định trình bày:

Ngày 19-9-2011 hộ ông Kim Văn Kh và bà Bùi Thị T vay 300.000.000 đồng tại Phòng giao dịch Giao Phong huyện Giao Thủy, thời hạn vay 10 tháng, tài sản để đảm bảo khoản tiền vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp. Ngày 20-9-2011 hộ ông Kh nhận số tiền vay, ngày 26-7-2012 hộ ông Kh đã trả nợ gốc số tiền 300.000.000 đồng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 12-8-2021: Đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 13 có diện tích là 50m<sup>2</sup> đất. Trên thửa đất có 01 nhà 2 tầng xây dựng vào năm 1999 đã xuống cấp tầng 1 là 41m<sup>2</sup>, tầng 2 là 30m<sup>2</sup>. Về phần nâng cấp sửa chữa do ông T, bà L nâng cấp gồm tường ốp nhựa 2m<sup>2</sup>, tường phòng khách 50m<sup>2</sup>, trần nhựa tầng 2 là 21m<sup>2</sup>, cửa nhôm 3 cửa tầng 1, vít 3 cửa, nền lát gạch đỏ tầng 1, khung tôn hiên.

Giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp có diện tích 50m<sup>2</sup> là 1.500.000.000 đồng; Tài sản trên đất gồm: Nhà 2 tầng, xây năm 1999 trị giá 26.625.000 đồng; cửa nhôm 3 bộ trị giá là 3.200.148 đồng; nền lát gạch đỏ và tôn nền trị giá là 2.130.219 đồng; trần nhựa tầng 210.000 đồng; ốp tường phòng khách và phòng ngủ 450.000đồng; vít cửa 299.820đồng; khung tôn 1.000.000 đồng (phần nâng cấp có tổng trị giá là: 7.290.000 đồng)

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định đã quyết định. Căn cứ vào: Điều 124, Điều 128; Điều 137; Điều 450 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 157; Điều 165; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2 của Luật người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 02-01-2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số:106/HĐCN lập ngày 14-10-2015 giữa ông Trần Quang T bà Nguyễn Thị L và ông Kim Văn Kh bà Bùi Thị T là vô hiệu.

- Hợp đồng thuê nhà lập ngày 20-5-2017 giữa bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Văn V chấm dứt.

- Buộc ông T và bà L trả lại cho ông Kh và T, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất diện tích 50m<sup>2</sup>, thửa số 22, tờ bản đồ số 13, tại Tổ dân phố Lâm Khang, thị trấn Quất Lâm và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X611676 do UBND huyện Giao Thủy cấp ngày 20-5-2003. Buộc ông Kh và bà T phải trả cho ông T và bà L tổng số tiền là: 1.041.602.500 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự lỗi suất do chậm thi hành bản án.

Ngày 16-9-2021 ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm xét xử vi phạm nghiêm trọng tố tụng và

không đúng với các tình tiết khách quan của vụ án. Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T bà L giữ nguyên đơn khởi kiện và trình bày ông bà kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng mua bán nhà ngày 02-01-2011 vô hiệu là không có căn cứ vì giữa nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc bán nhà đất, việc bị đơn cho rằng giấy bán nhà ghi lùi thời gian bán nhà nhưng không có căn cứ chứng minh. Giấy bán nhà ngày 02-01-2011 thể hiện có việc bán nhà, giao nhận tiền và nhận nhà và sau đó có việc bị đơn mượn lại nhà; do sổ đỏ đang thế chấp Ngân hàng, nên thỏa thuận nguyên đơn sẽ tất toán cho Ngân hàng số tiền bị đơn còn nợ. Sau khi tất toán khoản nợ của bị đơn tại Ngân hàng thì sổ đỏ do ông T, bà L quản lý. Việc ông Kh, bà T nợ người khác vợ chồng ông T không biết. Việc mua bán nhà đã được hai bên tiếp tục ra chính quyền địa phương ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 28-9-2015 đã được chứng thực; mặt khác vụ án này bị cấp trên hủy do vi phạm tố tụng không hủy về nội dung. Ông Kh trình bày việc bán nhà nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là không đúng và không có căn cứ chứng minh. Bản thân ông Kh khai số tiền bán nhà là 750 triệu đồng trong đó có 300 triệu đồng ông Kh, bà T vay trước đó được đổi trừ còn 450 triệu đồng vay sau này là không phù hợp với các giấy tờ khác, do ông Kh không có tiền nên ông T, bà L đã cho vay để tất toán với Ngân hàng để rút sổ đỏ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng bán nhà ngày 02-01-2011 nếu không đủ chứng cứ để công nhận hợp đồng bán nhà ngày 02-01-2011 đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Ông Kh trình bày: Không nhất trí với kháng cáo của ông T, bà L. Giấy bán nhà ngày 02-01-2011 đã ghi lùi thời gian bán nhà, thực tế viết giấy bán nhà vào năm 2012, do thời điểm năm 2012 Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy đã tiến hành kê biên, bán đấu giá nhà để thi hành bản án mà vợ chồng ông phải trả nợ cho người khác; ông T đã nói với ông viết giấy bán nhà lùi lại năm 2011 để không thi hành án được và giữ nhà cho vợ chồng ông, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Bà T nhất trí với lời trình bày của ông Kh.

Ông Tân trình bày: Chi cục thi hành án huyện Giao Thủy ra quyết định thi hành bản án của Tòa án huyện Giao Thủy buộc vợ chồng ông Kh phải trả nợ cho ông số tiền là 430 triệu đồng. Quá trình đôn đốc thi hành án đã xác minh xác định vợ chồng ông Kh, bà T có nhà đất thuộc quyền sở hữu của ông Kh, bà T nên đã tổ chức cưỡng chế, bán đấu giá tại thời điểm đó vợ chồng ông Kh chưa bán nhà đất cho ai. Ông đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và ông không nhất trí với kháng cáo của ông T, bà L.

Ông Khải, ông Ba, ông Quyết và bà Hương đều không nhất trí với kháng cáo của ông T, bà L đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về nội dung không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, bà L đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Án phí giải quyết theo pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của ông T và bà L:

[1] Về tố tụng: Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Theo giấy bán nhà viết tay ghi ngày 02-01-2011 có nội dung ông Kh, bà T chuyển nhượng cho ông T, bà L nhà, đất có diện tích 51,7m<sup>2</sup> tại Xóm Nam Khang, thị trấn QL, huyện GT, tỉnh ND với số tiền là 750.000.000đồng; ông Kh, bà T đã nhận đủ tiền và do cần vốn làm ăn nên ông Kh đã mượn lại số đồ để vay vốn kinh doanh khi nào kinh tế ổn định sẽ làm thủ tục với chính quyền sau. Xét thấy, theo quy định của pháp luật thì việc chuyển nhượng nhà đất phải lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực, tuy nhiên ông Kh, bà T và ông T, bà L giao dịch chuyển nhượng nhà, đất với nhau chỉ bằng giấy viết tay không lập thành hợp đồng và không được công chứng hoặc chứng thực; do vậy về hình thức việc giao dịch bán nhà đất ghi ngày 02-01-2011 giữa ông Kh, bà T với ông T, bà L là vô hiệu.

[3] Về nội dung của giao dịch bán nhà đất: Theo giấy bán nhà ghi ngày 02-01-2011 thể hiện ông Kh, bà T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà, đất là 750.000.000đồng. Tuy nhiên, theo chứng từ giao dịch và phụ lục hợp đồng theo dõi thu nợ của Ngân hàng đối với ông Kh, bà T thì ngày 26-7-2012 gia đình bà T đã thanh toán số nợ gốc 300 triệu đồng cho Ngân hàng, tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà L trình bày năm 2012 bà L cùng con gái bà T đến Ngân hàng trả 300 triệu đồng tiền gốc. Như vậy, giả sử có việc chuyển nhượng nhà đất tại thời điểm theo giấy bán nhà ghi ngày 02-01-2011 thì ông Kh, bà T chưa nhận đủ số tiền bán nhà đất là 750 triệu đồng nên ông Kh, bà T sẽ chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà L, nhưng trong giấy bán nhà lại ghi ông Kh, bà T mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không được chấp nhận. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều trình bày khi viết giấy bán nhà ghi ngày 02-01-2011 thì giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đứng tên ông Kh, bà T đang thế chấp tại Ngân hàng. Do vậy, thỏa thuận giữa các bên tại giấy bán nhà ghi ngày 02-01-2011 không phù hợp với thực tế.

[4] Quá trình giải quyết vụ án ông Kh, bà T đều trình bày năm 2012 Chi cục thi hành án có quyết định kê biên bán đấu giá căn nhà của ông bà thuộc thửa 22 tờ bản đồ số 13 tại Tổ dân phố Lâm Khang, thị trấn Quất Lâm để thi hành án, khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, ông T, bà L là chỗ bạn bè làm ăn đã thống nhất với ông T, bà L bỏ ra 300 triệu đồng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và bảo vợ chồng ông viết giấy bán nhà đất lùi lại vào năm 2011 để cơ quan thi hành án không thi hành được. Hội đồng xét xử xét thấy, ông Kh, bà T vay Ngân hàng 300 triệu đồng và có thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 22 tờ bản đồ số 13 tại thị trấn Quất Lâm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Kh cho Ngân hàng. Tại thời điểm Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy tổ chức cưỡng chế, bán đấu giá thì nhà đất này chưa được giải chấp; do ông T, bà L và ông Kh, bà T có việc quen biết nhau nên hai bên đã thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất cho ông T, bà L với giá 750 triệu đồng và viết lùi giấy bán nhà vào năm 2011 để Chi cục thi hành án không tiến hành bán đấu giá tài sản được nhằm trốn nghĩa vụ thi hành án như lời trình bày của ông Kh, bà T là có căn cứ chấp nhận.

[5] Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 nay là Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 đều quy định: “ Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu”. Vì vậy, giao dịch bán nhà đất ngày 02-01-2011 giữa ông Kh, bà T với ông T, bà L bị vô hiệu về nội dung.

[6] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 106/HĐCN lập ngày 14-10-2015 các bên đương sự ký kết đã được UBND thị trấn Quất Lâm chứng thực (viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 106) là căn cứ vào nội dung quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2015/DS-ST ngày 28-9-2015 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, nhưng quyết định công nhận sự thỏa thuận này đã bị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy bằng quyết định số: 59/2018/DS-GĐT ngày 27-9-2018. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 106 được ký kết trên cơ sở giao dịch là giấy bán nhà đất viết tay ngày 02-01-2011 bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 106 cũng bị vô hiệu.

[7] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập...các bên hoàn lại cho nhau những gì đã nhận...bên có lỗi phải bồi thường.

[8] Do giao dịch mua bán nhà ghi ngày 02-01-2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 106/HĐCN lập ngày 14-10-2015 vô hiệu nên ông T, bà L phải trả lại nhà đất cho ông Kh, bà T và ông Kh, bà T phải trả lại số tiền 750 triệu cho ông T, bà L.

[9] Về xác định thiệt hại: Theo kết quả định giá quyền sử dụng đất đang tranh chấp có giá trị là 1.500.000.000đồng; tài sản gắn liền với đất có giá trị là 26.625.000đồng (trong đó chưa có giá trị tài sản ông T, bà L sửa chữa nâng cấp năm 2015 có tổng giá trị là 7.290.000đồng). Tổng giá trị tài sản là 1.526.625.000 đồng; thiệt hại là 1.526.625.000 đồng - 750.000.000 đồng = 776.625.000đồng; do cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho giao dịch bán nhà ghi ngày 02-01-2011 vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 50% lỗi do vậy ông Kh, bà T phải bồi thường cho ông T, bà L là 388.312.500đồng.

[10] Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 20-5-2017 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Văn V, thời hạn là 5 năm giá trị hợp đồng là 120.000.000 đồng, anh Vịnh đã thanh toán đủ cho ông T, bà L; do hợp đồng vô hiệu nhà đất trả lại cho ông Kh, bà T nên hợp đồng cho thuê nhà giữa bà L và anh Vịnh chấm dứt. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng anh Vịnh và ông T, bà L không yêu cầu giải quyết việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp.

[11] Đối với số tiền thuê nhà ông T, bà L đã nhận của vợ chồng anh Vịnh là 120.000.000đồng. Tuy nhiên tính từ thời điểm thuê nhà đến thời điểm xét xử sơ thẩm số tiền thuê nhà vợ chồng ông T đã nhận là 104 triệu đồng; số tiền và thời gian còn lại các bên không yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không xét giải quyết là phù hợp.

[12] Do giao dịch mua bán nhà theo giấy viết tay ghi ngày 02-01-2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 106/HĐCN ngày 14-10-2015 vô hiệu và xác định các bên đều có lỗi với mức độ lỗi là 50% nên ông T và bà L chỉ phải thanh toán cho ông Kh, bà T số tiền là 104.000.000đồng : 2 = 52.000.000 đồng.

[13] Đối với khoản tiền 115.000.000 đồng ông T khai sửa chữa nhà vào năm 2015, việc vợ chồng ông T có sửa chữa nâng cấp nhà nhưng không có căn cứ chứng minh số tiền sửa nhà là 115.000.000 đồng, căn cứ kết quả định giá thì tài sản do vợ chồng ông T nâng cấp sửa chữa nhà trị giá là 7.290.000 đồng, nay vợ chồng ông Kh nhận lại nhà thì phải có nghĩa vụ thanh toán trả số tiền này cho vợ chồng ông T.

[14] Đối với yêu cầu của ông T, bà L buộc ông Kh, bà T phải trả lãi của số tiền 750 triệu đồng với mức lãi suất 20%/năm tính từ thời điểm mua nhà năm 2011 đến thời điểm xét xử năm 2021. Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng nhà đất ghi ngày 02-01-2011 vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L là có căn cứ.

[15] Như vậy, tổng số tiền ông Kh, bà T phải trả cho ông T, bà L là 750.000.000đồng + 388.312.500đồng + 7.290.000 đồng = 1.145.602.500đồng.

[16] Ông T, bà L phải trả cho ông Kh, bà T là 52.000.000 đồng đối trừ với số tiền ông Kh, bà T phải trả cho ông T, bà L là 1.145.602.500đồng thì ông Kh, bà T còn phải trả cho ông T, bà L là 1.093.602.500đồng.

[17] Từ những phân tích trên xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông T và bà L.

[18] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông T, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[19] Án phí dân sự sơ thẩm: Do ông T, bà L và ông Kh, bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, cấp sơ thẩm miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T, bà L và ông Kh, bà T là có căn cứ.

[20] Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông T, bà L phải nộp 2.500.000 đồng; ông Kh, bà T phải nộp 2.500.000 đồng. Ông T, bà L và ông Kh, bà T đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 129; Điều 137; Điều 450 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 224, Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị L. Sửa bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị L.

- Tuyên bố giao dịch mua bán nhà ghi ngày 02-01-2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 106/HĐCN ngày 14-10-2015 giữa vợ chồng ông Trần Quang T, bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Kim Văn Kh, bà Bùi Thị T là vô hiệu.

- Buộc ông T và bà L có trách nhiệm trả lại cho ông Kh và bà T 50m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 13, tại Tổ dân phố Lâm Khang, thị trấn Quát Lâm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X611676 do Ủy ban nhân dân huyện Giao Thủy cấp ngày 20-5-2003 đứng tên hộ ông Kim Văn Kh và buộc ông T, bà L phải trả lại cho ông Kh, bà T các công trình xây dựng trên 50m<sup>2</sup> đất nêu trên.

- Buộc ông T và bà L phải trả lại cho ông Kh và bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X611676 do UBND huyện Giao Thủy cấp ngày 20-5-2003 đứng tên hộ ông Kim Văn Kh.

- Buộc vợ chồng ông Kh và bà T phải trả cho ông T và bà L tổng số tiền là: 1.093.602.500 đồng (Một tỷ không trăm bốn một triệu sáu trăm linh hai nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 20-5-2017 giữa bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Văn V.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T và bà L không phải nộp.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T, bà L và ông Kh, bà T. Trả lại ông T và bà L số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003995 ngày 16-4-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thị Mai Hương

Lại Văn Tùng

Vũ Thị Thu

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Giao Thủy;
- Chi cục THADS huyện Giao Thủy;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

**Vũ Thị Thu**