

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 10/2022/DS-PT

Ngày: 28-3-2022

V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và tài sản gắn liền với đất vô hiệu

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Ngôn Ngọc Viên

*Các Thẩm phán:*

Ông Nông Hà Nam

Bà Nguyễn Thị Như

**- Thư ký phiên toà:** Bà Ma Thị Huyền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà:**  
Ông Lục Văn Phách - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 3 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2021 về Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị N - sinh năm 1940. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 1, phường G, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Đ – Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cao Bằng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị L (L) - sinh năm 1966. Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 1, phường G, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

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

1. Huỳnh Thị Minh H - sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ 1, phường G, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Có mặt

2. Ông Huỳnh Xuân HG – sinh năm 1967. Địa chỉ: số nhà A0203, chung cư C, Quận X, thành phố H. HKTT: Tổ 1, phường G, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Có mặt.

### 3. Văn phòng Công chứng SH

Địa chỉ: Tổ 10, phường SH, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Nhật L – Trưởng Văn phòng công chứng SH. Vắng mặt

- *Người kháng cáo:* Nguyễn đơn Hoàng Thị N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hoàng Thị N trình bày:*

Bà N và bà L có mối quan hệ hàng xóm.

Về nguồn gốc thửa đất 177, tờ bản đồ số 15-I-B-c diện tích 59,2m<sup>2</sup> và ngôi nhà trên đất tại tổ 01, phường G, thành phố C, tỉnh Cao Bằng: nhà và đất có nguồn gốc do bà N và các con của bà N là Huỳnh Thị Minh H, Huỳnh Xuân HG góp tiền mua chung, bà N là người đứng ra mua. Đến ngày 08/6/2009 được Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431 cho hộ bà Hoàng Thị N. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình bà N gồm có bà N, con trai Huỳnh Xuân HG và con gái Huỳnh Thị Minh H.

Ngày 03/7/2020 bà H đưa 01 người đến nhà (sau này bà N mới biết người này là nhân viên của Văn phòng công chứng) và nói “Mẹ cứ ký theo con để làm thủ tục xin hỗ trợ covid”, do tin tưởng lời nói của bà H nên bà N đã ký tên và điểm chỉ theo H vào giấy tờ nhân viên Văn phòng công chứng đưa. Trước khi ký và điểm chỉ bà N không được đọc nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đấy cũng không được nhận lại bản nào.

Ngày 10/7/2020 bà H tiếp tục mang đến cho bà N 01 tờ giấy trắng kẻ ô ly, bà H nói là: “Mẹ ký vào bên dưới để con làm thủ tục xin hỗ trợ covid”, do tin tưởng nên bà N đã ký tên vào tờ giấy trắng theo ý của H.

Đến ngày 04/10/2020 bà N phát hiện bà H đã trộm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431, bản Di chúc, chứng minh thư nhân dân và sổ hộ khẩu của bà N để thế chấp với bà L lấy tiền đánh bạc (chơi lô đề) vào khoảng cuối năm 2019. Sau đó bà H và bà L lừa dối bà N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà nói trên.

Ngày 20/11/2020 bà L có đơn khởi kiện bà N và bà H tại Tòa án nhân dân thành phố C về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản thì bà N mới biết giấy trắng kẻ ô ly mà H đưa cho bà N ký không có nội dung là bà N và bà H vay tiền mặt với bà L với số tiền 600.000.000 đồng và thế chấp bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dựa vào các căn cứ sau:

Một là, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập không đủ chủ thể có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng

đất bởi thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431 cho hộ bà Hoàng Thị N có các nhân khẩu: chủ hộ Hoàng Thị N, con trai Huỳnh Xuân HG và con gái Huỳnh Thị Minh H theo Sổ hộ khẩu tại thời điểm 04/5/2009. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chỉ được bên chuyển nhượng là bà N, bà H ký là không đúng quy định pháp luật.

Hai là, do đây là chỗ ở duy nhất nên bà N không có ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà L. Bà L và bà H đã lừa dối bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chỉ để che dấu cho giao dịch vay tiền giữa bà H và bà L (theo nội dung của “Giấy vay tiền mặt” lập ngày 03/7/2020). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng vào ngày 03/7/2020 cùng với thời điểm lập giấy vay tiền ngày 03/7/2020 (thực tế giấy vay tiền H đưa cho bà N ký không vào ngày 10/7/2020 tức là 01 tuần sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng) cũng như trái với nội dung của “Giấy vay tiền mặt”.

Ba là, tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà N không được thỏa thuận trực tiếp về nội dung hợp đồng với bà L, không được biết, không được đọc nội dung hợp đồng và cũng không được ai đọc cho nghe, bà L cũng không có mặt khi ký Hợp đồng mà chỉ bà N và bà H được nhân viên của Văn phòng công chứng cho ký và không được nhận bản nào.

Bốn là, giữa bà N và bà L không trao đổi thỏa thuận lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên không có việc thỏa thuận giá đất và nhà nên giá đất và nhà không đúng với giá trị thực tế trên thị trường, không tiến hành giao nhận tiền giữa các bên, không tiến hành giao nhận đất và tài sản trên đất, hiện nay đất và nhà vẫn do gia đình bà N quản lý, sử dụng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Hoàng Thị L (L) trình bày:* Ngày 03/7/2020 bà Hoàng Thị N và bà Huỳnh Thị Minh H đến nhà bà L hỏi vay số tiền 600.000.000 đồng, bà L đồng ý nên bà N, bà H đã đặt Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431 đứng tên chủ hộ bà Hoàng Thị N và di chúc mang tên Huỳnh Thị Minh H để làm tài sản thế chấp. Hai bên thống nhất viết giấy vay tiền mặt, thời hạn vay là 03 tháng và bà N, bà H thỏa thuận nếu không trả được số tiền vay thì ngôi nhà và thửa đất thế chấp sẽ thuộc về bà L. Cùng ngày, hai bên tự nguyện đến Văn phòng công chứng SH để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Hết thời hạn vay, bà N và bà H không thanh toán tiền cho bà L theo đúng thỏa thuận nên bà L đã có đơn khởi kiện đến Tòa án buộc bà H, bà N có trách nhiệm thanh toán tiền nợ gốc và tiền lãi cho bà L theo quy định pháp luật. Tại Bản án số 18/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng đã tuyên Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị L (L). Buộc bà Hoàng Thị N và bà Huỳnh Thị Minh H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Hoàng Thị L (L) số tiền gốc và lãi là 666.440.000 đồng (sáu trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng). Cụ thể: Bà Hoàng Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hoàng Thị L (L) số tiền 333.220.000 đồng (ba

trăm ba mươi ba triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng). Bà Huỳnh Thị Minh H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hoàng Thị L (L) số tiền 333.220.000 đồng (ba trăm ba mươi ba triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng).

Nay Bản án trên đã có hiệu lực pháp luật, bà L đề nghị bà N và bà H có trách nhiệm thanh toán tiền nợ gốc và tiền lãi cho bà L. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N trong vụ án này, bà L đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Minh H trình bày:* Bà H là con gái ruột của bà N. Bà và bà L có mối quan hệ hàng xóm. Do bà H chơi lô đề với bà L thua và nợ nhiều nên đã lấy trộm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và di chúc của bà N để thế chấp với bà L vay tiền đánh gỡ lô đề.

Bà H đã cùng bà L lừa dối bà N để bà N ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và ký khống vào tờ giấy kê ô ly trắng rồi mang sang nhà bà L để viết giấy vay tiền (viết số 600 triệu đồng vào nhưng không được cầm tiền) để tiếp tục đánh gỡ tiếp. Nay bà H nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà N, yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Xuân HG trình bày:* Ông là con trai bà N. Thửa đất 177, tờ bản đồ số 15-I-B-c diện tích 59,2m<sup>2</sup> và ngôi nhà trên đất tại tổ 01, phường G, thành phố C, tỉnh Cao Bằng là của bà N, ông HG và em gái Huỳnh Thị Minh H góp tiền mua chung, bà N là người đứng ra mua. Đến ngày 08/6/2009 được Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431 cho hộ bà Hoàng Thị N. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình bà N gồm có bà N, con trai Huỳnh Xuân HG và con gái Huỳnh Thị Minh H.

Năm 2020 bà H tự ý lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình và làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà L khi không có sự đồng ý, thỏa thuận, bàn bạc và có mặt ông HG. Nay ông HG nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà N, yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà N, bà H và bà L.

*Tại bản tự khai ngày 30/7/2021 và Đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt tại Tòa án ngày 06/8/2021, ông Đàm Nhật L – Trưởng Văn phòng Công chứng SH trình bày:* Ngày 03/7/2020 bà Hoàng Thị N, bà Huỳnh Thị Minh H, bà Hoàng Thị L đã đến Văn phòng công chứng SH đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02149 do Ủy ban nhân dân thị xã C tỉnh Cao Bằng cấp ngày 08/6/2009.

Theo yêu cầu của Văn phòng công chứng, những người có tên trên đã nộp 01 bộ hồ sơ yêu cầu công chứng, gồm các giấy tờ sau đây:

1. Giấy chứng minh nhân dân của bà Hoàng Thị N (01 bản sao);

2. Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Hoàng Thị L (01 bản sao);
3. Giấy chứng minh nhân dân của bà Huỳnh Thị Minh H (01 bản sao);
4. Sổ hộ khẩu mang tên Hoàng Thị N (01 bản sao);
5. Đơn xin xác nhận nhân khẩu tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (01 bản sao);
6. Giấy chứng minh nhân dân của bà Hoàng Thị L (01 bản sao);
7. Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Hoàng Thị L (01 bản sao);
8. Sổ hộ khẩu mang tên Hoàng Thị L (01 bản sao);
9. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431 (01 bản sao);
10. Bảng tự kê khai tài sản gắn liền với đất (01 bản chính).

Sau khi nhận giấy tờ, công chứng viên đã kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu và thấy hồ sơ đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Những người có tên trên đã tự đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và đã ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên. Khi ký hợp đồng, những người tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và trong trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, không bị lừa dối, ép buộc hoặc đe dọa.

Văn phòng công chứng SH đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên vào ngày 03/7/2020, số công chứng 1111, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC-HĐGD.

Đối với “Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Hoàng Thị N, Văn phòng có ý kiến như sau: yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là ý chí đơn phương của bà N. Ngoài ra, hai bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước và bà L đã thực hiện việc đăng ký quyền đối với tài sản. Do đó, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng của bà N là không phù hợp với quy định của pháp luật.

*Luật sư Nguyễn Đ trình bày luận cứ:*

- Bà N không biết nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng do nhân viên của Văn phòng Công chứng mang đến tận nhà cho bà N ký, khi ký bà N không đọc nên không biết nội dung nên việc ký hợp đồng không phù hợp với ý chí của bà N;
- Giá trị của hợp đồng chuyển nhượng chỉ có 500.000.000 đồng không phù hợp với giá trị thực tế của tài sản;
- Giấy vay tiền và hợp đồng chuyển nhượng được lập cùng một ngày thể hiện thực tế giao dịch giữa các bên là giao dịch vay tiền, việc lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ là để đảm bảo cho khoản vay;
- Trong hộ bà Hoàng Thị N tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 03 thành viên nhưng chỉ có 02 thành viên ký hợp đồng chuyển nhượng là không đúng quy định, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông

HG.

Căn cứ Điều 124, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/7/2020 giữa bà Hoàng Thị N, bà Huỳnh Thị Minh H và bà Hoàng Thị L vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 08/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng đã:

- Căn cứ: khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 266, Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị N. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/7/2020 giữa bà Hoàng Thị N, bà Huỳnh Thị Minh H và bà Hoàng Thị L (L), số công chứng 1111, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ số 15-I-B-c, diện tích 59,2m<sup>2</sup> và nhà xây 01 tầng, diện tích 59,2m<sup>2</sup> (địa chỉ: Tổ 01, phường G, thành phố C, tỉnh Cao Bằng), đã được Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431 ngày 08/6/2009 là hợp đồng vô hiệu.

Sau khi bà Hoàng Thị N và bà Huỳnh Thị Minh H thanh toán cho bà Hoàng Thị L (L) toàn bộ số tiền vay theo Bản án số 18/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng, bà Hoàng Thị L (L) phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431 cấp ngày 08/6/2009 mang tên hộ bà Hoàng Thị N cho hộ bà Hoàng Thị N.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 9 năm 2021 nguyên đơn bà Hoàng Thị N có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 08/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Hoàng Thị N giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi xem xét đơn kháng cáo; tài liệu chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị N trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, thụ lý và giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Thị N với bị đơn Hoàng Thị L là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo và căn cứ kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị N:

Tại đơn kháng cáo ngày 22/9/2021 nguyên đơn Hoàng Thị N cho rằng bản án sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng không có nội dung liên quan đến việc bà L được giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431, chỉ có nội dung giải quyết việc vay tiền. Một phần bản án sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng tuyên không phù hợp với quy định của pháp luật. Bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà, buộc bà L (L) phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431 cấp ngày 08/6/2009 cho hộ bà Hoàng Thị N ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng về việc Tranh chấp hợp đồng vay tài sản đã tuyên giao dịch dân sự giữa bà Hoàng Thị N và Hoàng Thị L là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nay bản án đã có hiệu lực pháp luật. Sau đó, bà Hoàng Thị N tiếp tục khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/7/2020 giữa bà Hoàng Thị N, bà Huỳnh Thị Minh H và bà Hoàng Thị L (L) là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào khoản 1 Điều 124, Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N, bà Huệ và bà L là hợp đồng giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên và xác định hợp đồng trên là giao dịch dân sự dân sự vô hiệu do giả tạo là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên tại bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng lại tuyên “*Sau khi bà Hoàng Thị N và bà Huỳnh Thị Minh H thanh toán cho bà Hoàng Thị L (L) toàn bộ số tiền vay theo Bản án số 18/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng, bà Hoàng Thị L (L) phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431 cấp ngày 08/6/2009 mang tên hộ bà Hoàng Thị N cho bà Hoàng Thị N*”, việc tuyên như vậy là trái quy định pháp luật, bởi lẽ Tòa án nhân dân thành phố C không có thẩm quyền xem xét lại nội dung của một bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Do đó, cần sửa một phần bản án số sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt tại Tòa án đề ngày 26/3/2022 của bị đơn bà Hoàng Thị L, bà có ý kiến nhất trí với kháng cáo của bà Hoàng Thị N, bà tự nguyện trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, yêu cầu bà N và bà H thực hiện việc trả tiền cho bà L theo đúng bản án số 18/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng đã tuyên. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái quy định của pháp luật nên cần được ghi nhận.

[3] Về án phí: Do Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị N, bà Hoàng Thị L (L) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị N, sửa án sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

- Căn cứ Điều 117, Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị N. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/7/2020 giữa bà Hoàng Thị N, bà Huỳnh Thị Minh H và bà Hoàng Thị L (L), số công chứng 1111, quyển số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ số 15-I-B-c, diện tích 59,2m<sup>2</sup> và nhà xây 01 tầng, diện tích 59,2m<sup>2</sup> (địa chỉ: Tổ 01, phường G, thành phố C, tỉnh Cao Bằng), đã được Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431 ngày 08/6/2009 là hợp đồng vô hiệu.

Ghi nhận việc bà Hoàng Thị L (L) tự nguyện trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 895431 cấp ngày 08/6/2009 mang tên hộ bà Hoàng Thị N cho hộ bà Hoàng Thị N.

2. Về án phí: Bà Hoàng Thị L (L) phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm để sung Ngân sách nhà nước.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành*



*án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Cao Bằng;
- CCTHADS TP C;
- TAND TP C;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

**(Đã ký)**

**Ngôn Ngọc Viên**