

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 38/2021/DS - PT  
Ngày : 24 - 5 - 2021  
V/v “Tranh chấp 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:* Ông Lại Văn Tùng

*Các Thẩm phán:* Bà Vũ Thị Thu;

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Bùi Ngọc Quỳnh và ông Ngô Lê Huân - Thư ký  
Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:***  
Ông Trần Trọng Dân – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ L1 số: 92/2020/TLPT-DS ngày 02-12-2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS – ST ngày 14 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2021/QĐXX-PT ngày 17 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Vợ chồng anh Trần Minh H (Tên gọi khác M), sinh năm 1969 và chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1973; Điều cư trú tại địa chỉ: Xóm N1, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định;

***- Người đại diện theo ủy quyền của chị N:*** Anh Trần Minh H (M), sinh năm 1969; địa chỉ: Xóm N1, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 16-4-2020).

***- Bị đơn:*** Vợ chồng anh Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1965 và chị Nguyễn Thị B (Tên gọi khác Nguyễn Thị L1), sinh năm 1968; Điều cư trú tại địa chỉ: Thôn T1, xã C, huyện V, tỉnh Nam Định;

***- Người làm chứng:***

1. Anh Nguyễn Trọng H1, sinh năm 1969; địa chỉ: Xóm N1, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định.

2. Anh Nguyễn Đăng C1, sinh năm 1987; địa chỉ: Chợ D, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định.

3. Chị Trương Thị M1, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn Q, xã Q1, huyện V, tỉnh Nam Định.

4. Anh Nguyễn Ngọc Q2, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn T1, xã C, huyện V, tỉnh Nam Định.

5. Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1965 - Chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, huyện V, tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo:* Anh Trần Minh H là nguyên đơn; Anh Nguyễn Ngọc L, chị Nguyễn Thị B là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt: Anh H, chị N, anh L, chị B, anh H1, chị M1 vắng mặt anh C1, ông T2, anh Q2.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Tại đơn khởi kiện ngày 01 tháng 4 năm 2020, Bản tự khai cùng các lời khai khác tại Tòa án, nguyên đơn anh Trần Minh H (M) và chị Nguyễn Thị N đều trình bày:

Từ năm 2015 đến năm 2018 vợ chồng anh chị có cho vợ chồng anh L, chị B (tên gọi khác L1) vay số tiền, cụ thể:

Ngày 31-12-2015 (âm lịch) cho chị B vay số tiền 300.000.000 đồng.

Ngày 28-01-2016 (âm lịch) cho chị B vay số tiền 100.000.000 đồng.

Ngày 03-02-2016 (âm lịch) cho chị B vay số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 07-02-2016 (âm lịch) cho chị B vay số tiền 400.000.000 đồng.

Ngày 14-4-2016 (âm lịch) cho chị B vay số tiền 270.000.000 đồng.

Ngày 23-5-2016 (âm lịch) cho chị B vay số tiền 150.000.000 đồng.

Ngày 20-6-2017 (âm lịch) cho anh L, chị B vay số tiền 2.290.000.000 đồng.

Ngày 30-12-2017 (âm lịch) cho chị B vay số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 21-01-2018 (âm lịch) cho chị B vay số tiền 120.000.000 đồng.

Ngày 16-4-2018 (âm lịch) cho chị B vay số tiền 45.000.000 đồng.

Tổng số tiền mà vợ chồng anh đã cho vợ chồng anh L, chị B vay từ ngày 31-12-2015 đến ngày 16-4-2018 (âm lịch) là 4.075.000.000 đồng. Mục đích vay để anh L, chị B lo việc gia đình. Khi cho vay hai bên thỏa thuận lãi suất là 1,2%/tháng. Từ khi vay đến nay anh L, chị B chưa trả được khoản tiền lãi nào cho vợ chồng anh chị.

Năm 2016 khi vay nợ, chị B đã đưa sổ đỏ của gia đình chị B cho anh chị giữ để làm tin. Gia đình chị B ở trên diện tích đất đã được xây tường bao, anh chị cũng không rõ cụ thể bao nhiêu m<sup>2</sup>. Tháng 5 năm 2016 khi chị B vay số tiền

150.000.000 đồng, chị B lại tiếp tục thế chấp bìa đỏ mang tên ông Nguyễn Trọng V là chủ đất cũ đã bán đất cho anh L, chị B (sau này vợ chồng anh mới biết bìa đỏ đó không còn giá trị). Năm 2017 chị B hỏi vay thêm số tiền 2.290.000.000 đồng, chị B lại đưa cho vợ chồng anh bìa đỏ đứng tên ông Nguyễn Ngọc H2 là bố đẻ của anh L để thế chấp nhưng vì là chỗ quen biết, vợ chồng chị B đều là cán bộ công chức, chị B là giáo viên của trường phổ thông trung học xã Trung Thành, anh L là Phó chánh thanh tra huyện Vụ Bản, anh chị thấy đất của ông cha nên đã đưa lại sổ đỏ của ông H2 cho chị B để trả lại cho bố mẹ anh L. Thực sự là chỗ rất quen thân nên vợ chồng anh tin tưởng hoàn toàn ở vợ chồng anh L. Ngày 20-12-2017 chị B có nguyện vọng mượn lại bìa đỏ của gia đình chị đã thế chấp để làm thủ tục hợp pháp hóa, dồn sổ bìa đỏ của cả khu đất đang ở vào sổ bìa đỏ mới. Vợ chồng anh đồng ý cho chị B mượn lại bìa đỏ nhưng chị B pH4 cam kết thời hạn mượn bìa đỏ là 20 ngày. Chị B đã viết giấy cam kết mượn lại bìa đỏ trong vòng 20 ngày nhưng sau 20 ngày không thấy chị B trả lại bìa đỏ, vợ chồng anh có đến nhà chị B thì gặp anh L, anh L nói bìa đỏ đã làm xong nhưng anh chị đã mang đi thế chấp ở Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam, chi nhánh Nam Định – Văn phòng giao dịch ở phường Hạ Long, thành phố Nam Định. Khi biết việc vợ chồng anh L, chị B thế chấp bìa đỏ, gia đình anh rất bức xúc vì vợ chồng chị B đã vay của anh chị số tiền rất lớn mà không có tài sản gì để thế chấp làm tin. Bìa đỏ chị B nói mượn về để dồn thửa vào bìa đỏ mới nhưng khi lấy bìa đỏ mới anh L, chị B lại đem đi thế chấp ở N hàng. Lúc này vợ chồng anh được biết vợ chồng anh L, chị B vay nợ rất nhiều, nếu gia đình anh không chuộc lại bìa đỏ mà vợ chồng anh L không trả được gốc và lãi thì N hàng sẽ siết nợ và khoản tiền gia đình anh cho vợ chồng chị B vay sẽ bị mất trắng. Vì thế anh đã phải nhờ vay của anh Nguyễn Trọng H1 là em rể chuyển khoản số tiền 2.500.000.000đ vào tài khoản của chị B để chị B trả nợ N hàng và rút bìa đỏ đang thế chấp về. Ngày 30-01-2019 anh L đã làm thủ tục xóa thế chấp và đưa sổ bìa đỏ cho vợ chồng anh giữ từ đó đến nay. Về khoản tiền 2.500.000.000 đ này anh H, chị N xác định là 1 giao dịch dân sự khác do đó anh chị không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án.

Rất nhiều lần vợ chồng anh yêu cầu vợ chồng anh L, chị B pH4 trả tiền và anh chị sẽ trả bìa đỏ cho vợ chồng anh L nhưng vợ chồng anh L cứ hứa hẹn chờ chị B giải N rồi sẽ trả tiền. Thực tế vợ chồng anh L, chị B chưa trả cho vợ chồng anh bất kỳ khoản tiền gốc và lãi nào.

Sau rất nhiều lần khát nợ, ngày 02-11-2018 vợ chồng anh đến nhà anh L, chị B đòi tiền thì chính anh L là người đặt vấn đề nhượng bán nhà đất cho vợ chồng anh để đối trừ vào khoản nợ 4.075.000.000 đ mà vợ chồng anh L đã vay vì không muốn vợ chồng anh đưa đơn đến Công an huyện Vụ Bản để tố cáo chị B về tội Lừa đảo. Hai bên đã thỏa thuận mua bán 01 thửa đất số 126; tờ bản đồ số 12, bản đồ năm 2004, chính lý năm 2018, có diện tích là 423m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện V, tỉnh Nam Định, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Vụ Bản cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 595154 ngày 12-4-2018 đứng tên ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị B với giá 3.200.000.000 đồng. Vợ chồng anh và vợ chồng anh

L, chị B đã lập hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất, có anh C1, anh H3 chứng kiến. Hợp đồng này có mẫu in sẵn, có nhiều tờ, những phần không in sẵn thì chị B trực tiếp viết vào, các bên chỉ ký vào tờ sau cùng của hợp đồng và sau khi ký xong thì chị B, anh L giữ bản gốc. Sau đó ít ngày anh L lại không đồng ý bán nhà đất và muốn kéo dài thời gian để trả nợ nên hai bên chưa ra Ủy ban nhân dân xã chứng thực. Sau đó vợ chồng anh lại nhiều lần đến yêu cầu anh L, chị B trả tiền hoặc chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng anh nhưng anh L, chị B cứ khất lần. Đến ngày 10-4-2019 vợ chồng anh L xác định không có tiền trả nợ nên đã nhất T5 chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh với giá 4.000.000.000 đồng vì lúc đó giá đất lên cao hơn năm 2018. Vợ chồng anh cũng nhất T5 mua lại nhà đất với giá 4.000.000.000 đồng. Hai bên thống nhất giá mua bán là 4.000.000.000 đồng và thỏa thuận viết giấy chuyển nhượng đất. Anh L trực tiếp đọc cho chị B viết Giấy chuyển nhượng đất, sau đó vợ chồng anh L cùng vợ chồng anh cùng thống nhất ký vào Giấy chuyển nhượng đất. Vì là chỗ thân quen nên hai bên thỏa thuận thống nhất trong thời gian từ ngày 10-4-2019 đến hết tháng 12-2019 gia đình anh vẫn cho gia đình anh L ở và chưa yêu cầu làm thủ tục sang tên. Sau thời gian trên gia đình anh L có trách nhiệm làm thủ tục sang tên chuyển nhượng. Trường hợp gia đình anh L trước tháng 12-2019 có nhu cầu sử dụng lại mảnh đất trên thì vợ chồng anh cũng sẵn sàng chuyển nhượng lại (theo thỏa thuận) trách nhiệm thanh toán lãi nếu như anh L và chị B bán hoặc nhượng lại cho người khác. Việc thỏa thuận này được chị B ghi vào Giấy chuyển nhượng đất, các bên cùng nhất T5 và cùng ký vào giấy chuyển nhượng đất.

Ngày 02-5-2019, anh L, chị B cùng anh đến Ủy ban nhân dân xã C, huyện V gặp ông Đào Văn T3 là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã để xin xác nhận chứng thực vào Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2020. Do ông T3 yêu cầu nên giữa hai bên có bổ sung thêm nội dung và chị B lại trực tiếp viết vào phần bổ sung là: Nếu anh L và chị B bán hoặc chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác thì PH4 thanh toán cho vợ chồng anh chị cả tiền gốc và tiền lãi. Sau đó, ông chủ tịch Đào Văn T3 đã xác nhận chữ ký của Nguyễn Thị B, Nguyễn Ngọc L và Trần Minh H trong văn bản thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 126, tờ bản đồ số 12 là đúng sự thật. Vợ chồng anh đều nghĩ việc mua bán nhà đất theo Giấy chuyển nhượng đất đã được Ủy ban nhân dân xã chứng thực là đầy đủ căn cứ pháp lý, được pháp luật chấp nhận.

Tất cả các khoản vay nợ chị B đều trực tiếp viết giấy biên nhận và gia đình anh chị cầm bản gốc giấy biên nhận. Ngày 18-5-2020 sau khi Tòa án thụ lý vụ án, anh đã mang toàn bộ các Giấy biên nhận gốc đến Ủy ban nhân dân xã Trung Thành để xin chứng thực bản sao đúng với bản chính để nộp cho Tòa án bản sao, gia đình anh giữ lại bản gốc, đợi khi nào Tòa án xét xử sẽ nộp bản gốc. Sau khi chứng thực anh H để toàn bộ quyền sở hữu gốc trong cốp xe máy, nhưng sau đó anh bị tai nạn xô xe ở khu vực ngã sáu, thành phố Nam Định và sau đó quyền sở hữu gốc bị thất lạc, vợ chồng anh cũng không biết bị thất lạc lúc nào vì sau khi sửa xe, lấy xe về thì không thấy quyền sở hữu gốc các giấy tờ khác của vợ chồng để trong cốp xe nữa.

Anh H, chị N xác định giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng anh và vợ chồng anh L theo giấy nhượng đất ngày 10-4-2019 với số tiền 4.000.000.000 đồng bao gồm cả đất và các tài sản là nhà ở, công trình xây dựng trên đất, vì theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi rõ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Các tài sản xây dựng trên đất gồm: Lán bán mái lợp tôn, cột kèo sắt, không có tường bao che, diện tích 43m<sup>2</sup> giá trị sử dụng 1.815.000 đồng; nhà ở 02 tầng mái bằng bê tông cốt thép không khung cột, công trình phụ điện nước khép kín, diện tích 185m<sup>2</sup>, giá trị còn lại 345.214.000 đồng; nhà xây gạch đỏ, tường 10, kèo gỗ, mái lợp ngói đỏ, đóng trần nhựa, diện tích 46,24m<sup>2</sup>, giá trị còn lại 75.350.000 đồng; nhà xây gạch đỏ, tường 10, kèo gỗ, mái lợp ngói đỏ, đóng trần nhựa, giá trị còn lại 28.918.000 đồng; lán bán mái, cột kèo sắt, mái lợp tôn, không tường bao che, diện tích 12,5m<sup>2</sup> giá trị còn lại 2.638.000 đồng; lán bán mái lợp tôn, cột kèo sắt không tường bao che, diện tích 14,96m<sup>2</sup> giá trị còn lại 5.682.000 đồng; nhà bán mái lợp tôn, nền lát gạch liên doanh, cửa sắt xếp, có điện, diện tích 15m<sup>2</sup> giá trị sử dụng 3.759.000 đồng.

Hết thời hạn theo thỏa thuận anh L chị B không có khả năng trả tiền để lấy lại đất và cũng không làm thủ tục sang tên chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh. Anh chị đã nhiều lần đề nghị vợ chồng anh L, chị B thực hiện cam kết như thỏa thuận trong Giấy chuyển nhượng đất nhưng anh L, chị B cố tình không thực hiện. Do đó, anh H (M), chị N yêu cầu Tòa án: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa vợ chồng anh chị với vợ chồng anh L, chị B (L1) lập ngày 10-4-2019 là có hiệu lực pháp luật. Buộc anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B pH4 thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 126; tờ bản đồ số 12, bản đồ năm 2004, chỉnh lý năm 2018, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 595154 ngày 12-4-2018 có diện tích là 423m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện V, tỉnh Nam Định đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B cho vợ chồng anh chị theo quy định của pháp luật. Diện tích đất có các chiều: Phía Đông giáp đất ông H4 dài 20m; phía Tây giáp đất chị T4 (T5) dài 20,8m; phía Nam giáp đường Quốc lộ 38B dài 20,6m; phía Bắc giáp đất Ủy ban dài 20,9m;

Anh L trình bày giữa 2 bên thỏa thuận mua bán đất theo hợp đồng ngày 02-11-2018 với giá 5.200.000.000 đồng, anh chị không chấp nhận, vì hợp đồng đó bản chất chỉ có 3.200.000.000 đồng, anh L, chị B đã thay tờ 1 và ghi vào đó số tiền là 5.200.000.000 đồng bởi lẽ không thể có việc giá mua bán sau lại ít hơn giá mua bán trước và hợp đồng này không được các bên ký từng trang, không được Ủy ban nhân dân xã chứng thực.

Đối với các yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Ngọc L: Anh chị cho rằng những yêu cầu đó là không có căn cứ nhưng do anh L, chị B đã rút yêu cầu phản tố nên anh chị không có ý kiến gì. Nếu hai bên xảy ra tranh chấp thì anh chị sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

\* Tại bản tự khai, các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cũng như tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Ngọc L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị B (L1) trình bày:

Từ ngày 31-12- 2015 đến ngày 16-4-2018, vợ anh là chị Nguyễn Thị B (Tên gọi khác là L1) đã vay của vợ chồng anh Trần Minh H và chị Nguyễn Thị N tổng số tiền là 2.655.000.000đồng (Hai tỷ sáu trăm năm mươi lăm triệu đồng) chứ không phải vay số tiền là 4.075.000.000đồng (Bốn tỷ không trăm B mươi lăm triệu đồng) như phía nguyên đơn đã trình bày. Cụ thể:

Ngày 31-12-2015 vay số tiền 300.000.000 đồng.

Ngày 23-01-2016 vay số tiền 150.000.000 đồng.

Ngày 28-01-2016 vay số tiền 100.000.000 đồng.

Ngày 03-02-2016 vay số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 07-02-2016 vay số tiền 400.000.000 đồng.

Ngày 07-02-2016 vay số tiền 140.000.000 đồng.

Ngày 02-4-2016 vay số tiền 30.000.000 đồng.

Ngày 14-4-2016 vay số tiền 270.000.000 đồng.

Ngày 23-5-2016 vay số tiền 150.000.000 đồng.

Tháng 5-2016 vay số tiền 500.000.000 đồng.

Tháng 8-2016 vay số tiền 50.000.000 đồng.

Ngày 30-12-2017 vay số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 21-01-2018 vay số tiền 120.000.000 đồng.

Ngày 16-4-2018 vay số tiền 45.000.000.000 đồng.

(Các ngày vay đều tính ngày âm lịch).

Tính đến ngày 16-4-2018 vợ anh chỉ vay của vợ chồng chị N số tiền 2.655.000.000 đồng và tính số lãi là 460.400.000 đồng nhưng gia đình anh chưa thanh toán khoản tiền gốc và tiền lãi này cho chị N, anh H.

Về khoản tiền 2.290.000.000 đồng theo giấy cam kết ngày 20-6-2017 có chữ ký của hai vợ chồng anh và của người làm chứng Trương Thị M1 thì anh L trình bày: Tại thời điểm tháng 6 năm 2017 gia đình anh cần vay 1 khoản tiền khoảng 100.000.000đ, anh có bảo vợ anh đi vay, vợ anh có viết giấy cam kết ngày 20-6-2017 và thế chấp bìa đỏ diện tích đất đang ở, sau đó vợ anh có đưa anh ký vào bản cam kết ngày 20-6-2017 nhưng chưa điền số tiền cụ thể và để trống dòng ghi số tiền bằng số và chữ. Anh có hỏi vợ vì sao không ghi số tiền thì vợ anh trả lời là ra hỏi vay được bao nhiêu thì lúc đó mới ghi số tiền vào. Vì tin vợ nên anh vẫn ký, sau đó anh đã vay được của anh em họ hàng số tiền 100.000.000 đồng nên không cần phải đi vay người ngoài nữa nhưng anh vẫn tin vợ và không bảo vợ hủy giấy cam kết đó đi, vì thế sau ngày 20-6-2017 vợ anh đã dùng chính giấy cam kết đó để chốt số nợ 2.290.000.000 đồng với chị N. Anh

cũng không biết vợ anh với chị N chót nợ cụ thể vào ngày nào. Đến tháng 6 năm 2018 thì anh mới biết sự tồn tại của giấy cam kết ngày 20-6-2017. Theo như vợ anh nói thì Giấy cam kết ghi số tiền vay 2.290.000.000 đồng thực tế là giấy chót nợ của những giấy biên nhận vay từ ngày 31-12-2015 đến tháng 8 năm 2016, nhưng sau khi chót nợ thì vợ anh không lấy lại các giấy biên nhận vay tiền gốc mà vẫn để chị N giữ.

Tháng 3 năm 2018 vợ anh đưa anh sổ đỏ cũ diện tích 123 m<sup>2</sup> để làm thủ tục dồn bìa đỏ, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới với diện tích 423 m<sup>2</sup>. Sau khi được cấp sổ đỏ mới thì vợ chồng anh mang đi thế chấp vay số tiền 2.500.000.000 đồng tại N hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam, chi nhánh Nam Định, Văn phòng giao dịch ở phường Hạ Long, thành phố Nam Định. Ngày 28-01-2019 anh H, chị N có chuyển số tiền 2.500.000.000 đồng vào N hàng này để lấy sổ đỏ về. Ngày 30-01-2019 anh đi xóa thế chấp và đưa lại sổ đỏ cho anh H, chị N giữ. Như vậy, tính đến ngày 28-01-2019 thì tổng số tiền vợ chồng anh nợ vợ chồng chị N là: Số tiền vay theo giấy biên nhận ngày 25-02-2019 (âm lịch) là 2.655.000.000 đồng cộng với số tiền vợ chồng chị N chuyển khoản vào tài khoản của chị B 2.500.000.000 đồng. Tổng cộng là 5.155.000.000 đồng.

Khi chị B nói cho anh biết tổng số tiền chị đã vay của vợ chồng chị N là 2.655.000.000 đồng, để xử L1 số nợ trên của chị B, ngày 02-11-2018 vợ chồng anh đã nhất T5 ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà do vợ chồng anh H, chị N đem đến với giá 5.200.000.000 đồng. Vợ anh là người viết hợp đồng, vợ chồng anh đã ký vào phần bên bán, anh H đã ký vào phần bên mua, hợp đồng gốc thì có chữ ký giáp lai các trang có chữ ký mình anh, ngoài ra còn có chữ ký của hai người làm chứng là Nguyễn Đăng C1 và Trần Tuấn H3. Sau đó anh H, chị N giữ bản gốc nên anh không cung cấp được bản gốc cho Tòa án.

Sau khi ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 02-11-2018 thì phía gia đình anh có sự bàn bạc lại và không nhất trí chuyển nhượng đất nữa mà vợ anh sẽ giải N, rút tiền về trả nợ cho vợ chồng anh H. Thời gian sau gia đình anh vẫn chưa trả được số nợ cho vợ chồng anh H nên ngày 10-4-2019 giữa vợ chồng anh và vợ chồng anh H đã lập Giấy chuyển nhượng đất với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng, mục đích để chờ đến cuối năm 2019, khi gia đình có tiền sẽ trả hết tiền gốc và tiền lãi cho phía nguyên đơn rồi chuộc lại đất về. Chữ ký trong Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 đúng là chữ ký của anh và chị B nhưng do bị anh H, chị N ép buộc. Giá chuyển nhượng 4.000.000.000 đồng ghi trong Giấy chuyển nhượng đất chỉ là giá trị về đất mà chưa có giá trị nhà ở và các công trình xây dựng trên đất. Anh H, chị N ép buộc bằng cách cho anh em xã hội đen lượn qua lượn lại ở bên ngoài nhà nhưng những người này cũng không cầm vũ khí, hung khí hoặc có lời nói, hành động đe dọa gì vợ chồng anh. Đến ngày 02-5-2019, anh H yêu cầu vợ chồng anh đến Ủy ban nhân dân xã Cộng Hòa để chứng thực, anh đã dẫn anh H lên gặp ông Đào Văn T3, chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Cộng Hòa để xin chứng thực vào Giấy chuyển nhượng đất. Tại Ủy ban nhân dân xã Cộng Hòa, sau khi

đọc Giấy chuyển nhượng đất thì ông T3 chủ tịch Ủy ban nhân dân xã đã yêu cầu ghi thêm phần bổ sung, vợ anh đã ghi thêm phần bổ sung vào Giấy chuyển nhượng đất với nội dung: Trách nhiệm thanh toán gốc và lãi nếu như ông L, bà B bán hoặc chuyển nhượng lại cho người khác.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 02-11-2018 có ghi giá trị chuyển nhượng là 5.200.000.000 đồng còn trong giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 ghi giá trị chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng, sự chênh lệch giữa hai hợp đồng là 1.200.000.000 đồng, đây là giá trị nhà trên đất. Mục đích của anh là sẽ chuộc lại đất nên anh vẫn ký giấy chuyển nhượng đất với giá trị 4.000.000.000 đồng, giá thấp hơn hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 02-11-2018 với giá 5.200.000.000 đồng.

Ngày 03-8-2020, anh L có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết những vấn đề sau:

- Xem xét việc chị Nguyễn Thị N cho chị Nguyễn Thị B vay số tiền lớn lên tới 2.655.000.000 đồng mà không thông qua anh Nguyễn Ngọc L là đúng hay sai. Anh L xác định đối với khoản vay nêu trên thì anh không có gì liên quan.

- Làm rõ tính trung thực của Giấy cam kết ngày 20-6-2017.

- Yêu cầu chị Nguyễn Thị N cung cấp sổ ghi chép biên nhận vay tiền gốc để xác định số tiền mà chị Nguyễn Thị B đã vay tổng là bao nhiêu tiền, có PH4 là 2.655.000.000 đồng như anh đã trình bày hay vay tổng số tiền là 4.075.000.000 đồng như chị N đã trình bày và để phục vụ trung cầu giám định với ảnh biên nhận viết ngày 25-02-2019 âm lịch mà anh đã chụp.

- Yêu cầu anh H, chị N cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 02-11-2018 với giá chuyển nhượng là 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm nghìn đồng). Đồng thời yêu cầu Tòa án xác minh làm rõ giá đất tại thời điểm ngày 02-11-2018.

- Đề nghị giám định chữ viết tại ảnh trang chốt tổng số nợ và lãi do chị N viết so với hai biên nhận nhận tiền của chị N vào ngày 05-6-2018 và ngày 23-6-2018.

Đề nghị Tòa án xác định 03 ảnh giấy biên nhận chụp vay tiền ngày 30-12-2017 với số tiền vay là 200.000.000 đồng; ngày 21-01-2018 với số tiền vay là 120.000.000 đồng và ngày 16-4-2018 với số tiền vay là 45.000.000 đồng có phải chụp từ 03 biên nhận gốc của chị N lưu giữ không?

- Đề nghị Tòa án đưa khoản vay 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) mà anh H, chị N đã chuyển vào N hàng cổ phần thương mại BIDV để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về vì khoản vay này có liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản lập ngày 02-11-2018.



- Đề nghị Tòa án buộc anh H, chị N phải thanh toán số tiền 245.000.000đồng (Hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng) là số tiền vợ chồng anh đã trả lãi cho khoản vay 2.500.000.000đồng từ tháng 02-2019 đến tháng 11-2019.

- Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết cho gia đình anh L, chị B  $\frac{1}{4}$  diện tích đất có nhà ở trên đất để đảm bảo ổn định cuộc sống vì khoản vay 2.655.000.000đồng của chị B không có gì liên quan đến anh L.

Ngày 10-9-2020, anh L có đơn xin rút yêu cầu giải quyết việc phản tố dân sự, anh xin tự nguyện rút toàn bộ nội dung đơn yêu cầu giải quyết phản tố.

Quan điểm của anh L: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh xác định vợ chồng anh chỉ vay của anh H, chị N số tiền 2.655.000.000đồng; giấy cam kết do chị B viết, có chữ ký của anh và chị B (L1) ngày 20-6-2017 là giấy cộng dồn tổng các khoản nợ từ trước đến thời điểm tháng 6 năm 2017 chứ không phải khoản vay mới. Anh H, chị N tính khoản tiền 2.290.000.000 đồng, theo giấy cam kết ngày 20-6-2017 vào khoản tiền vay mới anh không nhất trí. Đề nghị Tòa án tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 là vô hiệu vì các lý do sau: Khi lập giấy chuyển nhượng đất gia đình anh đã bị anh H, chị N ép buộc; mục đích lập Giấy chuyển nhượng đất nhằm che giấu việc vay mượn tiền của chị B với chị N; giá ghi trong Giấy chuyển nhượng mới chỉ có giá trị đất mà chưa có giá trị nhà ở và các tài sản trên đất; hình thức Giấy chuyển nhượng không đúng quy định của Luật đất đai. Đồng thời anh đề nghị Tòa án xác định giá mua bán chuyển nhượng nhà đất là 5.200.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 02-11-2018 chứ không phải giá 4.000.000.000 đồng như Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019.

\* Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm anh Nguyễn Trọng H1 trình bày: Anh là em rể của chị Nguyễn Thị N, là anh em đồng hao với anh H còn không có quan hệ họ hàng gì với ông L, bà B. Trước đây, anh là hội trưởng hội phụ huynh và chị B chủ nhiệm lớp con anh học, giữa gia đình anh và gia đình anh L có mối quan hệ bạn bè, thân thiết, thường xuyên qua lại.

Lý do anh chuyển số tiền 2.500.000.000đồng vào tài khoản của chị Nguyễn Thị B là vì: Vợ chồng anh H, chị N và vợ chồng anh L, chị B gặp ở nhà H N, cả hai bên gia đình đã nhờ anh vay giúp số tiền 2.500.000.000đồng để lấy sổ đỏ của gia đình anh L, chị B lúc đó đang thế chấp ở N hàng BIDV chi nhánh Hạ Long, thành phố Nam Định về. Anh L, chị B có hứa là chỉ vay trong một thời gian ngắn, rồi sau đó sẽ trả ngay cho anh số tiền này. Vì là chỗ thân quen nên anh đã đồng ý với điều kiện là vợ chồng anh H, chị N phải cùng có trách nhiệm với vợ chồng anh L, chị B trong việc trả nợ cho anh. Ngày 28-01-2019 thì anh đã chuyển số tiền 2.500.000.000đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) từ N hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Vụ Bản vào tài khoản của chị Nguyễn Thị B.

Sau đó bắt đầu từ tháng 02 năm 2019 thì có lần là anh L, có lần là con trai anh L trực tiếp đến nhà anh ở xóm N, xã T để trả tiền lãi hàng tháng cho anh,

cũng có lần gửi lãi qua anh H, chị N để trả cho anh và gia đình anh L đã trả lãi cho anh từ tháng 02 năm 2019 đến hết tháng 9 năm 2019. Sau đó anh L không trả lãi cho anh như đã hẹn nên anh đã đến cơ quan của anh L để gặp và nói chuyện. Tại đây, anh L đã tự tay viết Giấy xác nhận ngày 04-02-2020 để xin khất đến tháng 3 năm 2020 thì sẽ trả hết cả gốc và lãi từ tháng 10 năm 2019 cho anh. Sau đó, chính anh L dẫn anh và anh H đến Văn phòng công chứng Vụ Bản để công chứng xác nhận nội dung trong Giấy xác nhận ngày 04-02-2020 là đúng.

Lúc đầu, khi viết giấy xác nhận ngày 04-02-2020 thì anh L có bảo là ghi vay số tiền 2.500.000.000 đồng của tên anh là Nguyễn Trọng H1 nhưng vì anh H, chị N đã nhờ anh vay hộ cho vợ chồng anh L, chị B nên anh đã yêu cầu anh L ghi là “vay của ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị N”.

Trong đơn phản tố ngày 03-8-2020, anh L đề nghị đưa số tiền 2.500.000.000 đồng này vào để đối trừ số tiền mua bán nhà đất giữa gia đình anh H, chị N với anh L, chị B thì anh không đồng ý. Anh khẳng định số tiền 2.500.000.000 đồng này là tiền của anh, không liên quan gì đến việc vay mượn tiền giữa chị N và chị B, cũng như không liên quan gì đến việc mua bán đất giữa hai gia đình H N và L B.

Do anh L rút yêu cầu phản tố nên anh không có ý kiến gì. Nếu sau này giữa các bên có tranh chấp anh sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

\* Người làm chứng chị Trương Thị M1 trình bày: Ngày 20-6-2017 chị đến nhà chị N may quần áo, chị trực tiếp nhìn thấy anh L, chị B nhận tiền và đang viết giấy cam kết vay tiền. Sau khi anh L, chị B ký nhận vào Giấy cam kết ngày 20-6-2017 (Âm lịch) thì chị N đưa Giấy cam kết cho chị ký nhận làm chứng. Trước khi ký nhận làm chứng, chị đã đọc lại Giấy cam kết ngày 20-6-2017 (Âm lịch), chị thấy đúng như sự việc đã xảy ra nên đã ký nhận vào Giấy cam kết. Chữ ký ghi người làm chứng M1 và ghi họ tên Trương Thị M1 cũng như chữ viết “Tôi là Trương Thị M1, Q1, Vụ Bản, Nam Định, tôi làm chứng cho hai bên vợ chồng anh chị L1 L và vợ chồng M N với thỏa thuận vay số tiền trên là đúng sự thật. Nếu hai bên có xảy ra vấn đề gì thì tôi là người đứng ra làm chứng” là chữ ký và chữ viết của chị.

\* Người làm chứng anh Nguyễn Đăng C1 trình bày: Chữ ký Nguyễn Đăng C1 trong Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 02-11-2018 đúng là chữ ký của anh. Tối ngày 02-11-2018, anh cùng với bạn của mình là anh Trần Tuấn Hà đi đến nhà anh L, chị B để đòi số tiền mà chị B còn nợ anh thì anh có gặp vợ chồng chị N, anh H cũng đến nhà anh L, chị B để đòi tiền. Tại đây, anh L, chị B có lập Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho chị N, anh H với giá là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng) và nhờ anh và anh H đứng ra ký nhận làm chứng. Anh đã ký nhận vào chỗ người làm chứng 1 còn cụ thể nội dung Hợp đồng như

thế nào, các bên ký nhận như thế nào vào Hợp đồng, ai là người giữ Hợp đồng anh không để ý nên không biết.

\* Người làm chứng là anh Nguyễn Ngọc Q2 trình bày: Ngày 25-02-2019 (Âm lịch), do trời đã tối nên anh có đưa mẹ anh là chị Nguyễn Thị B đến nhà của cô N, chú H ở Trung Thành. Cô N đã soạn sẵn nội dung giấy chót nợ, chữ viết trong giấy chót nợ ngày 25-02-2019 âm lịch là của cô N. Sau đó, cô N đưa cho mẹ anh để tính T6 và kiểm tra lại xem có đúng không? Sau khi kiểm tra lại thì mẹ anh thấy đúng, đã ký, ghi rõ họ tên ở phía bên dưới. Tiếp theo, cô N có yêu cầu anh ký nhận phía sau mẹ anh để làm chứng. Anh Q2 khẳng định anh không vay mượn tiền gì của cô N cũng không có liên quan gì đến việc vay tiền giữa cô N và mẹ anh. Anh đã đọc lại nội dung ghi mẹ anh có vay của cô N tổng số tiền là 2.655.000.000đồng (Hai tỷ sáu trăm năm mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi của 7 tháng là 460.400.000đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu bốn trăm nghìn đồng). Việc anh ký nhận vào ngày 25-02-2019 âm lịch anh xác định chỉ là ký nhận với tư cách người làm chứng, chứng kiến sự việc chót nợ giữa mẹ anh và cô N thôi. Anh khẳng định anh không vay mượn tiền gì của cô N, chú H cũng không biết cụ thể mẹ anh vay tiền của cô N như thế nào, vay số tiền bao nhiêu, vay vào thời gian nào, đã trả gốc lãi như thế nào... Ký xong thì bản gốc cô N cầm, mẹ con anh chỉ ký vào bản gốc rồi đi về mà không cầm giấy tờ gốc gì. Đến nay, anh không có bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để giao nộp cho Tòa án.

\* Người làm chứng ông Vũ Văn T2 trình bày: Ngày 18-5-2020 anh Trần Minh H có đến phòng tiếp dân một cửa của UBND xã Trung Thành gặp đồng chí T6 là công chức tư pháp – hộ tịch của xã. Anh H có đề nghị Ủy ban nhân dân xã Trung Thành chứng thực bản sao từ bản chính đối với quyền sở hữu thể hiện việc biên nhận vay tiền giữa chị N vợ anh H và chị Nguyễn Thị B là người vay tiền. Đồng chí T4 đã yêu cầu anh H xuất trình bản chính giấy tờ, văn bản làm cơ sở để chứng thực bản sao và bản sao cần chứng thực. Sau khi nhận bản chính và bản sao cần chứng thực do anh H xuất trình, đồng chí T6 đã kiểm tra bản chính, đối chiếu với bản sao, thấy nội dung của bản sao đúng với nội dung của bản chính nên đã ghi đầy đủ lời chứng thực bản sao từ bản chính theo quy định của pháp luật. Sau đó đồng chí T6 có đưa cho ông thay mặt Ủy ban nhân dân xã ký xác nhận, ông đã kiểm tra lại một lần nữa bản chính, đối chiếu với bản sao, thấy nội dung bản sao đúng với bản chính và việc ghi lời chứng thực bản sao từ bản chính của đồng chí T6 là đúng nên ông đã ký nhận và đưa lại cho đồng chí T6. Sau đó đồng chí T6 có ghi vào sổ chứng thực cũng như đã giữ lại 01 bản sao để lưu tại Ủy ban nhân dân xã Trung Thành làm bằng. Do bản sao có từ 02 trang trở lên vì vậy Ủy ban nhân dân xã Trung Thành đã ghi lời chứng vào đầu trang và đóng dấu giáp lai. Sau khi hoàn tất thủ tục chứng thực thì đồng chí T6 đã trả lại 01 bản chính và 01 bản sao cho anh H.

\* Bản án sơ thẩm số 02/2020/DS – ST ngày 14 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 117, 129, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm

2015; Điều 147; 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc H2.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Minh H (M) và chị Nguyễn Thị N.

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 giữa anh Trần Minh H (M), chị Nguyễn Thị N với anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B (L1) có hiệu lực pháp luật. Buộc anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B (L1) có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng diện tích đất 423m<sup>2</sup> tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số 12; địa chỉ tại xã C, huyện V, tỉnh Nam Định cho anh Trần Minh H (M) và chị Nguyễn Thị N. Thửa đất có các chiều: Phía Đông giáp đất ông H4 dài 20m; phía Tây giáp đất chị T4 (T5) dài 20,8m; phía Nam giáp đường Quốc lộ 38B dài 20,6m; phía Bắc giáp đất Ủy ban nhân dân xã dài 20,9m;

3. Anh Trần Minh H (M) và chị Nguyễn Thị N được sở hữu, quản L1 và sử dụng: diện tích đất 423m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số 12; địa chỉ tại xã C, huyện V, tỉnh Nam Định, có các chiều: Phía Đông giáp đất ông H4 dài 20m; phía Tây giáp đất chị T5 (T6) dài 20,8m; phía Nam giáp đường Quốc lộ 38B dài 20,6m; phía Bắc giáp đất Ủy ban nhân dân dài 20,9m và toàn bộ các tài sản xây dựng trên đất gồm: Lán bán mái lợp tôn, cột kèo sắt, không có tường bao che, diện tích 43m<sup>2</sup> giá trị sử dụng 1.815.000 đồng; nhà ở 02 tầng mái bằng bê tông cốt thép không khung cột, công trình phụ điện nước khép kín, diện tích 185m<sup>2</sup>, giá trị còn lại 345.214.000 đồng; nhà xây gạch đỏ, tường 10, kèo gỗ, mái lợp ngói đỏ, đóng trần nhựa, diện tích 46,24m<sup>2</sup>, giá trị còn lại 75.350.000 đồng; nhà xây gạch đỏ, tường 10, kèo gỗ, mái lợp ngói đỏ, đóng trần nhựa, giá trị còn lại 28.918.000 đồng; lán bán mái, cột kèo sắt, mái lợp tôn, không tường bao che, diện tích 12,5m<sup>2</sup> giá trị còn lại 2.638.000 đồng; lán bán mái lợp tôn, cột kèo sắt không tường bao che, diện tích 14,96m<sup>2</sup> giá trị còn lại 5.682.000 đồng; nhà bán mái lợp tôn, nền lát gạch liên doanh, cửa sắt xếp, có điện, diện tích 15m<sup>2</sup> giá trị sử dụng 3.759.000 đồng. Tổng giá trị nhà và các tài sản trên đất là 463.376.000 đồng. Nhưng anh Trần Minh H và chị Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm thanh toán ½ giá trị tài sản trên đất cho anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B (L1) số tiền là 231.688.000đồng.

4. Anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B (L1) được nhận từ anh Nguyễn Minh H và chị Nguyễn Thị N số tiền là 231.688.000đồng (hai trăm ba một triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG595154 ngày 12-4-2018 đã cấp cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Ngọc L cùng với vợ là bà Nguyễn Thị B.

Anh Trần Minh H (M) và chị Nguyễn Thị N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

6. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Ngọc L.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

\* Tại đơn kháng cáo ngày 26-10-2020 của anh Nguyễn Ngọc L, chị Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cụ thể như sau: Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm xét xử ngày 14-10-2020 của Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản; tuyên Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 là vô hiệu, buộc anh Trần Minh H và chị Nguyễn Thị N phải giao trả lại cho vợ chồng anh L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 595154 do UBND huyện Vụ Bản, cấp ngày 12-4-2018.

\* Tại đơn kháng cáo ngày 28-10-2020 của anh Trần Minh H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cụ thể như sau: Vợ chồng anh H không chấp nhận thanh toán  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản trên đất số tiền là 231.688.000đ cho anh Nguyễn Ngọc L, chị Nguyễn Thị B. Yêu cầu anh L, chị B tháo dỡ các công trình trên đất đi để trả lại mặt bằng đất cho vợ chồng anh H.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm: Anh Trần Minh H và chị Nguyễn Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, anh H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không chấp nhận lý do kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc L, chị Nguyễn Thị B đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm vợ chồng anh H, chị N không nhất trí thanh toán  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản trên đất số tiền là 231.688.000đ cho anh L, chị B. Anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đơn kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Chị Nguyễn Thị B công nhận đúng là chữ viết và chữ ký của chị trong giấy cam kết ngày 20-6-2017 và giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 10-4-2019.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về nội dung kháng cáo: Chị Nguyễn Thị N có cho chị Nguyễn Thị B (tên gọi khác là Nguyễn Thị L1) vay nợ nhiều lần, từ ngày 31-12-2015 đến ngày 16-4-2018 âm lịch số tiền 4.075.000.000đ, khi không có điều kiện trả nợ nên ngày 10-4-2019 vợ chồng anh L, chị B đã viết giấy chuyển nhượng đất diện tích 423m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số 12; địa chỉ tại xã C, huyện V, tỉnh Nam Định của vợ chồng anh L, chị B cho vợ chồng anh H, chị N. Từ việc vay nợ không có tiền thanh toán chuyển sang viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đối trừ nợ nên có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh H, chị N, buộc vợ chồng anh L, chị B phải có trách nhiệm bàn giao diện tích đất nêu trên cùng toàn bộ tài sản công trình xây dựng cho vợ chồng anh H, chị N quản lý, sở hữu, sử dụng. Kháng cáo của anh Trần Minh H và của vợ chồng anh Nguyễn Ngọc L, chị Nguyễn Thị B đều không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định sửa án sơ thẩm. Bởi vì, trong giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 hai bên chỉ thỏa thuận giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có thỏa thuận về tài sản trên đất nên có cơ sở cần buộc vợ chồng anh H, chị N phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ giá trị nhà ở và các công trình xây dựng trên đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá là 463.376.000 đồng cho vợ chồng anh L, chị B mới phù hợp. Án phí phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của anh Trần Minh H và vợ chồng anh Nguyễn Ngọc L, chị Nguyễn Thị B làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được HĐXX chấp nhận xem xét giải quyết.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn pH4 làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 126; tờ bản đồ số 12, bản đồ năm 2004, chỉnh lý năm 2018, có diện tích là 423m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện V, tỉnh Nam Định đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là anh Nguyễn Ngọc L, chị Nguyễn Thị B cho nguyên đơn theo Giấy nhượng đất ngày 10-4-2019, do đó xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là hoàn toàn chính xác.

[3] Xét về nội dung kháng cáo của vợ chồng anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án của Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản; tuyên Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 là vô hiệu, buộc anh Trần Minh H và chị Nguyễn Thị N phải giao trả lại cho vợ chồng anh L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn

liên với đất số CG 595154 do UBND huyện Vụ Bản, cấp ngày 12-4-2018 thì thấy:

[4] Về nội dung: Xuất phát từ mối quan hệ quen biết giữa chị Nguyễn Thị B với chị Nguyễn Thị N nên từ ngày 31-12-2015 đến ngày 16-4-2018 (âm lịch) chị N có cho chị B vay nợ tổng cộng 9 lần vào các ngày 31-12-2015 số tiền 300.000.000 đồng; ngày 28-01-2016 số tiền 100.000.000 đồng; ngày 03-02-2016 số tiền 200.000.000 đồng; ngày 07-02-2016 số tiền 400.000.000 đồng; ngày 14-4-2016 số tiền 270.000.000 đồng; ngày 23-5-2016 số tiền 150.000.000 đồng; ngày 30-12-2017 số tiền 200.000.000 đồng; ngày 21-01-2018 số tiền 120.000.000; ngày 16-4-2018 số tiền 45.000.000 đồng. Tổng cộng 1.785.000.000 đồng. Đến nay các đương sự đều công nhận sự việc này là có thật, không có tranh chấp nên đây là tình tiết, sự kiện không pH4 chứng M theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về số tiền hai bên còn có tranh chấp có hai khoản; Khoản thứ nhất bị đơn cho rằng ngoài số tiền của 9 lần vay nợ nêu trên chị B còn vay của chị N 5 lần vay khác gồm khoản vay ngày 23-01-2016 số tiền 150.000.000đồng; khoản vay ngày 07-02-2016 số tiền 140.000.000đồng; khoản vay ngày 02-4-2016 số tiền 30.000.000đồng; khoản vay ngày 12-5-2016 số tiền 500.000.000đồng và khoản vay ngày 21-8-2016 số tiền 50.000.000đồng. Tổng cộng 5 lần vay với số tiền là 870.000.000đ. Đối với số tiền này thì nguyên đơn không thừa nhận có cho bị đơn vay các khoản vay này. Hai khoản vay cuối tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bị đơn mới cung cấp được ngày vay. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, cả hai bên đều không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào thể hiện có sự tồn tại của các khoản vay trên nên không có đủ cơ sở để khẳng định bị đơn còn vay nợ của nguyên đơn số tiền 870.000.000đ nếu sau này các bên có tài liệu chứng cứ gốc sẽ có quyền khởi kiện thành một vụ án khác; Khoản thứ hai theo giấy cam kết ngày 20-6-2017 thì nguyên đơn cho rằng ngoài 9 lần cho bị đơn vay tiền, nguyên đơn còn cho bị đơn vay thêm số tiền 2.290.000.000 đồng, nhưng bị đơn lại không thừa nhận là khoản vay mới mà cho rằng đây là khoản tiền chốt nợ của những giấy biên nhận vay từ ngày 31-12-2015 đến tháng 8 năm 2016, giấy cam kết này do chính tay chị B viết, anh L cũng thừa nhận chữ ký trong giấy cam kết ngày 20-6-2017 là của vợ chồng anh L, chị B. Trong Giấy cam kết này không có chỗ nào thể hiện việc chốt nợ, không có thời điểm chốt nợ từ khi nào đến khi nào cũng không thể hiện chốt nợ đối với những khoản vay cụ thể nào mà lại ghi: Tôi là Nguyễn Thị B (L1), chồng là Nguyễn Ngọc L có vay của cô Nguyễn Thị N, Chợ Dàn, Vụ Bản, Nam Định số tiền là: 2.290.000.000 đồng, mục đích lo công việc gia đình, thời hạn trả 12 tháng kể từ ngày vay, cam kết nếu sai hẹn hoàn toàn chịu trách nhiệm vv... Lời khai của anh L có sự mâu thuẫn, lúc thì anh L trình bày chị B viết giấy vay nhưng chưa ghi số tiền vay cụ thể, khi thì trình bày đây là giấy chốt các khoản nợ. Xét về nội dung Giấy cam kết ngày 20-6-2017 thể hiện việc vay tiền không thể hiện việc chốt nợ. Do đó, trình bày của phía bị đơn là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[5] Bị đơn xuất trình ảnh chụp, được lưu giữ trong điện thoại của anh L đối với văn bản thể hiện việc chốt nợ với tổng số tiền 2.655.000.000đồng vào ngày 25-02-2019 có chữ ký của chị B và anh Q2 phía dưới và trình bày chữ viết trong văn bản này là của chị Nguyễn Thị N. Tuy nhiên do phía nguyên đơn không thừa nhận còn phía bị đơn cũng không xuất trình được văn bản gốc để Tòa án tiến hành đối chiếu, giám định chữ viết. Do đó cũng không có căn cứ để chứng M việc chị B vay chị N tổng số tiền là 2.655.000.000đồng như phía bị đơn đã trình bày.

[6] Trong hồ sơ vụ án tại cấp sơ thẩm toàn bộ tài liệu chứng cứ về việc vay nợ giữa hai bên đương sự mà Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chỉ là những bản phô tô (không có công chứng, chứng thực). Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, anh Trần Minh H đã giao nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm giấy cam kết ngày 20-6-2017 bản gốc để chứng M về việc có cho bị đơn vay số tiền 2.290.000.000 đồng. Căn cứ vào số tiền 1.785.000.000đ mà hai bên đều công nhận không có tranh chấp và căn cứ vào tài liệu chứng cứ gốc giấy cam kết ngày 20-6-2017 do anh H giao nộp thì đã có đủ cơ sở để khẳng định vợ chồng anh L, chị B còn nợ của vợ chồng anh H, chị N tổng số tiền vay gốc là 4.075.000.000đ. Do số tiền vay lớn vợ chồng anh L, chị B không có tiền để trả nợ nên giữa hai bên đã thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 423m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số 12; địa chỉ tại xã C, huyện V, tỉnh Nam Định cho nhau để đối trừ vào khoản nợ vợ chồng anh L, chị B vay nợ của vợ chồng anh H, chị N. Về việc chốt sổ nợ vay gốc Tòa án cấp sơ thẩm còn nhận định chung chung chưa cụ thể là còn thiếu sót. Đáng lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải áp dụng cả các điều khoản về hợp đồng vay tài sản để giải quyết rồi quyết định chấp nhận hay không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-4-2019. Vì vậy, cần rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm để sau này không xảy ra những thiếu sót tương tự.

[7] Xét về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 01-11-2018 và Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 10-4-2019: Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 02-11-2018: phía nguyên đơn trình bày giá mua bán đất vào tháng 11-2018 là 3.200.000.000 đồng, bị đơn thì trình bày giá mua bán là 5.2000.000.000 đồng nhưng cả hai bên đều không xuất trình được bản gốc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng này được ghi trong nhiều trang nhưng mỗi trang không có chữ ký của các bên; hợp đồng này có trước khi có Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 và hợp đồng này không được công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do đó hợp đồng này không có giá trị pháp lý. Đối với Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 10-4-2019 diện tích 423m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số 12; địa chỉ tại xã C, huyện V, tỉnh Nam Định: Giấy chuyển nhượng đất này được lập sau ngày lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02-11-2018; Giấy chuyển nhượng đất có đầy đủ chữ ký



của bên bán, bên mua và đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Cộng Hòa do đó xác định hợp đồng này là hợp pháp, có giá trị pháp lý và được chấp nhận bởi lẽ: Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vợ chồng anh H (M), chị N với vợ chồng anh L, chị B (L1) đều là người có năng lực hành vi dân sự. Anh L trình bày việc vợ chồng anh ký Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 là do bị vợ chồng anh H đe dọa và ép buộc. Tuy nhiên tại biên bản thu thập chứng cứ ngày 11-8-2020 đại diện chính quyền xã Cộng Hòa có ý kiến: Chính anh L và vợ là chị B dẫn anh H đến Ủy ban nhân dân xã xin chứng thực Giấy chuyển nhượng đất, đại diện Ủy ban nhân dân xã xem xong còn yêu cầu các bên ghi thêm phần bổ sung và chị B là người ghi phần bổ sung vào cuối giấy chuyển nhượng đất sau đó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã còn hỏi lại các bên có tự nguyện không, có bị ai ép buộc, đe dọa không nhưng các bên đều trả lời tự nguyện và không ai bị đe dọa, ép buộc. Hơn nữa Giấy chuyển nhượng đất giữa các bên được lập từ ngày 10-4-2019 nhưng đến ngày 02-5-2019 các bên mới đến Ủy ban nhân dân xã xác nhận, nếu khi viết giấy nhượng đất ngày 10-4-2019 vợ chồng anh L, chị B bị đe dọa, ép buộc thì sau khi ký giấy chuyển nhượng đất anh L, chị B phải trình báo các cơ quan chức năng xem xét, giải quyết việc bị đe dọa, ép buộc. Nhưng đến ngày 02-5-2019 chính anh L, chị B lại dẫn anh H đến Ủy ban nhân dân xã Cộng Hòa để xin chứng thực Giấy chuyển nhượng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm anh L lại thừa nhận không có sự đe dọa ép buộc. Tại phiên tòa phúc thẩm chị Nguyễn Thị B công nhận chữ viết trong Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 là do chị tự nguyện viết. Từ đó có thể thấy việc anh L, chị B ký vào Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 là hoàn toàn tự nguyện. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H, chị N thì anh L, chị B đã được Ủy ban nhân dân huyện Vụ Bản cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 423m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số 12; địa chỉ tại xã C, huyện V, tỉnh Nam Định, đất không có tranh chấp, không nằm trong quy hoạch. Trong Giấy chuyển nhượng đất chị B đã ghi rõ thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh H, chị N với tổng giá trị là 4.000.000.000 đồng, số tiền này được đối trừ vào số tiền vợ chồng anh L, chị B đã vay nợ của vợ chồng anh H, chị N nên được coi là đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy anh H, chị N đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả tiền của mình từ ngày 10-4-2019.

[8] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Cộng Hòa. Theo bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm thì việc viết giấy chuyển nhượng đất là do bị nguyên đơn thúc ép, đây không phải là văn bản thể hiện dứt điểm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là một giao kèo để bị đơn có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn, nếu thực sự mua bán đất thì phải sang tên ngay. Giao dịch này bản chất là giả tạo che dấu giao dịch chính là hai bên cho nhau vay tiền. Theo nguyên đơn, hai bên chưa làm thủ tục sang

nhượng quyền sử dụng đất là do tình cảm, gia đình anh L chưa có chỗ ăn ở nên gia đình anh H cho gia đình anh L tiếp tục ở hết năm 2019, mặt khác cũng là để cho bị đơn có thời gian để tháo gỡ, nếu gia đình anh L, chị B có nhu cầu sử dụng lại diện tích đất thì gia đình anh chị vẫn nhất trí với giá thỏa thuận. Về vấn đề này H2 đồng xét xử nhận định như sau: Theo lời khai của anh L thì sau khi biết việc chị B có vay tiền của vợ chồng anh H, chị N với số tiền lớn thì anh đã “tìm cách tháo gỡ”, đưa ra phương án để xử lý số nợ mà vợ anh đã vay bằng cách lập Giấy chuyển nhượng đất. Anh L cũng thừa nhận chữ ký trong Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 đúng là chữ ký của anh và chị B. Anh L cũng trình bày mục đích anh ký là để “tìm cách tháo gỡ, ký để làm tin, để sau này có tiền trả cả gốc, lãi và chuộc đất về vv...”. Căn cứ vào lời khai của anh L thì có thể thấy vào ngày 10-4-2019, vợ chồng anh L, chị B vẫn có quyền lựa chọn ký hoặc không ký vào Giấy chuyển nhượng đất, anh L có quyền không chấp nhận khoản nợ trên là khoản nợ chung của vợ chồng, nhưng anh vẫn ký. Hơn nữa, sau khi ký Giấy chuyển nhượng đất thì đến ngày 02-5-2019, anh L và chị B cùng anh H đến Ủy ban nhân dân xã Cộng Hòa để xin chứng thực vào Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019, việc đến Ủy ban nhân dân xã Cộng Hòa theo như anh L trình bày là tự nguyện và không bị ép buộc gì. Như vậy, thời điểm ký vào Giấy chuyển nhượng đất, anh L, chị B là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, buộc phải nhận thức được rằng việc mình ký nhận vào Giấy chuyển nhượng đất sẽ làm phát sinh nghĩa vụ phải chuyển giao quyền sử dụng đất cho người khác. Do đó, anh chị phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về chữ ký của mình. Việc anh L, chị B nhất trí ký vào Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 thể hiện việc anh chị đã đồng ý chuyển hóa số tiền nợ sang việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh H để đổi trừ trả nợ. Giấy chuyển nhượng đất viết tay vi phạm về mặt hình thức nhưng về mặt nội dung đã thể hiện rõ việc hai bên đã tự nguyện chuyển nhượng diện tích đất cho nhau và việc chuyển nhượng này đã được Ủy ban nhân dân xã chứng thực do đó lời trình bày của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không được chấp nhận. Từ những phân tích, nhận định trên có thể khẳng định xuất phát từ việc chị Nguyễn Thị B vay tiền của chị N với số tiền rất lớn, không có khả năng chi trả nên đến ngày 10-4-2019, vợ chồng anh L, chị B đã quyết định chuyển nhượng cho vợ chồng anh H, chị N thửa đất số 126, tờ bản đồ số 12, có diện tích là 423m<sup>2</sup> với giá bán là 4.000.000.000 đồng là sự thật. Anh L, chị B là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, anh chị đã thừa nhận số tiền 4.000.000.000 đồng tiền vay nợ sẽ được đổi trừ vào số tiền vợ chồng anh H, chị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy anh H, chị N đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán của mình. Thời điểm ngày 10-4-2019 thì anh L, chị B đã được Ủy ban nhân dân huyện Vụ Bản cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG595154 ngày 12-4-2018, đất không có tranh chấp, không nằm trong quy hoạch cho nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có nội dung phù hợp với quy định của pháp luật được quy định tại Điều 117, Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015 và Điều 167 của Luật đất đai 2013. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, được chấp nhận: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy nhượng đất ngày 10-4-2019 giữa vợ chồng anh H, chị N với vợ chồng anh L, chị B là có hiệu lực. Đồng thời buộc các bên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Kháng cáo của anh L, chị B là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Trong Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 chỉ ghi giá trị chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng mà hai bên không có thỏa thuận gì về nhà ở và các công trình xây dựng trên diện tích đất đang có tranh chấp. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm nhận định tại thời điểm lập Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 thì trên đất đã có nhà ở và các công trình xây dựng khác. Việc lập Giấy chuyển nhượng đất viết tay không ghi rõ giá chuyển nhượng gồm cả nhà ở và công trình xây dựng trên đất hay chỉ có giá trị đất không, hai bên cũng không thỏa thuận cụ thể về vấn đề này do đó xác định lỗi là của cả hai bên, mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  trách nhiệm về lỗi của mình. Căn cứ vào kết quả định giá đã được hai bên nhất T5 thì cần buộc nguyên đơn phải thanh toán  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà ở, công trình xây dựng trên đất đã được Hội đồng định giá huyện Vụ Bản kết luận ngày 11-8-2020 cho phía bị đơn là 463.376.000đ : 2 = 231.688.000đồng (Hai trăm ba mươi một triệu, sáu trăm tám mươi tám nghìn đồng) là hoàn toàn không phù hợp làm ảnh hưởng gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh L, chị B. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần phải sửa lại số tiền giá trị nhà ở và các công trình xây dựng khác, cần buộc vợ chồng anh H, chị N phải có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng anh L, chị B số tiền 463.376.000đ là phù hợp. Kháng cáo của anh H không chấp nhận thanh toán  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản trên đất số tiền là 231.688.000đ cho anh L, chị B là không có cơ sở chấp nhận.

[10] Về các yêu cầu phản tố của bị đơn: Ngày 10-9-2020, anh Nguyễn Ngọc L có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết và đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Ngọc L. Do anh L rút yêu cầu phản tố về số tiền 2.500.000.000 đồng do đó cũng không xác định anh Nguyễn Trọng H1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[11] Anh Nguyễn Ngọc Q2 trình bày anh không liên quan gì đến việc vay tiền giữa chị B và chị N cũng như việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Trung Thành đã kết luận hủy bỏ giá trị pháp lý của 10 tờ giấy biên nhận vay tiền mà ông Vũ Văn T2 - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Trung Thành đã chứng thực cho anh H do đó Hội đồng xét xử không xác định anh Nguyễn Ngọc Q2 và Ủy ban nhân dân xã Trung Thành là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[12] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy kết luận trong bản án sơ thẩm về số tiền giá trị nhà ở, công trình xây dựng trên đất vợ chồng anh H, chị N phải có trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng anh L, chị B là chưa phù hợp

với những quy định của pháp luật, quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh L, chị B được pháp luật bảo vệ bị xâm hại. Do đó có căn cứ để sửa lại bản án sơ thẩm đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng anh L, chị B cho phù hợp.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên anh H, chị N không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B phải liên đới nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc H2. Anh L rút toàn bộ yêu cầu phản tố nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Do sửa án sơ thẩm buộc vợ chồng anh H, chị N phải có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng anh L, chị B số tiền trị giá của nhà ở và các công trình xây dựng trên đất tăng lên so với bản án sơ thẩm nên có cơ sở để sửa lại phần án phí sơ thẩm cho phù hợp.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên anh Trần Minh H, vợ chồng anh Nguyễn Ngọc L, chị Nguyễn Thị B không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền anh H, anh L mỗi người đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số AA/2016/0002038; AA/2016/0002037 ngày 29-10-2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định sẽ được hoàn trả lại.

[15] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị H2 đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, Điều 148, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Minh H (M) và chị Nguyễn Thị N.

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 10-4-2019 giữa anh Trần Minh H (M), chị Nguyễn Thị N với anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B (L1) có hiệu lực pháp luật. Buộc anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B (L1) có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng diện tích đất 423m<sup>2</sup> tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số 12; địa chỉ tại xã C, huyện V, tỉnh Nam Định cho anh Trần Minh H (M) và chị Nguyễn Thị

N. Thửa đất có các chiều: Phía Đông giáp đất ông H4 dài 20m; phía Tây giáp đất chị T4 (T5) dài 20,8m; phía Nam giáp đường Quốc lộ 38B dài 20,6m; phía Bắc giáp đất Ủy ban nhân dân xã dài 20,9m;

3. Anh Trần Minh H (M) và chị Nguyễn Thị N được sở hữu, quản lý và sử dụng: diện tích đất 423m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số 12; địa chỉ tại xã C, huyện V, tỉnh Nam Định, có các chiều: Phía Đông giáp đất ông H4 dài 20m; phía Tây giáp đất chị T4 (T5) dài 20,8m; phía Nam giáp đường Quốc lộ 38B dài 20,6m; phía Bắc giáp đất Ủy ban nhân dân dài 20,9m và toàn bộ các tài sản xây dựng trên đất gồm: Lán bán mái lợp tôn, cột kèo sắt, không có tường bao che, diện tích 43m<sup>2</sup> giá trị sử dụng 1.815.000 đồng; nhà ở 02 tầng mái bằng bê tông cốt thép không khung cột, công trình phụ điện nước khép kín, diện tích 185m<sup>2</sup>, giá trị còn lại 345.214.000 đồng; nhà xây gạch đỏ, tường 10, kèo gỗ, mái lợp ngói đỏ, đóng trần nhựa, diện tích 46,24m<sup>2</sup>, giá trị còn lại 75.350.000 đồng; nhà xây gạch đỏ, tường 10, kèo gỗ, mái lợp ngói đỏ, đóng trần nhựa, giá trị còn lại 28.918.000 đồng; lán bán mái, cột kèo sắt, mái lợp tôn, không tường bao che, diện tích 12,5m<sup>2</sup> giá trị còn lại 2.638.000 đồng; lán bán mái lợp tôn, cột kèo sắt không tường bao che, diện tích 14,96m<sup>2</sup> giá trị còn lại 5.682.000 đồng; nhà bán mái lợp tôn, nền lát gạch liên doanh, cửa sắt xếp, có điện, diện tích 15m<sup>2</sup> giá trị sử dụng 3.759.000 đồng. Tổng giá trị nhà và các tài sản trên đất là 463.376.000 đồng. Nhưng anh Trần Minh H và chị Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên đất cho anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B (L1) số tiền là 463.376.000đồng (Bốn trăm sáu mươi ba triệu ba trăm B mươi sáu nghìn đồng chẵn).

4. Anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B (L1) được nhận từ anh Nguyễn Minh H (M) và chị Nguyễn Thị N số tiền là 463.376.000đồng (Bốn trăm sáu mươi ba triệu ba trăm B mươi sáu nghìn đồng chẵn).

5. Nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

6. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG595154 ngày 12-4-2018 đã cấp cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Ngọc L cùng với vợ là bà Nguyễn Thị B.

7. Anh Trần Minh H (M) và chị Nguyễn Thị N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

8. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Ngọc L.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B (L1) pH4 liên đới nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh L đã nộp là 43.450.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0002000 ngày 12-8-2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định. Anh Nguyễn Ngọc L được hoàn lại số tiền án phí là 43.150.000 đồng.

Anh Trần Minh H (M) và chị Nguyễn Thị N phải liên đới nộp số tiền án phí là 22.535.000đồng (Hai mươi hai triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001944 ngày 16-4-2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định. Anh Trần Minh H (M) được hoàn lại số tiền án phí là 33.465.000 đồng.

10. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Minh H (M), vợ chồng Anh Nguyễn Ngọc L và chị Nguyễn Thị B không phải nộp. Hoàn trả lại cho anh Trần Minh H, anh Nguyễn Ngọc L mỗi người 300.000đ theo biên lai số AA/2016/0002038; AA/2016/0002037 ngày 29-10-2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự nguyên đơn, 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.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Vụ Bản;
- Chi cục THADS huyện Vụ Bản;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
**Lại Văn Tùng**  
**(Đã ký)**

