

Bản án số: 31/2022/DS-PT

Ngày: 21-7-2022

*“V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao  
dịch dân sự vô hiệu”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Nguyễn Hồng Ánh

*Các thẩm phán:* - Bà Nguyễn Thúy Hằng

- Ông Phạm Duy Hải.

**- Thư ký phiên tòa:** bà Nguyễn Thị Hoa Lê - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:** bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 tháng 6 và ngày 21 tháng 7 năm 2022, tại Hội trường xét xử số 4, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 07/2022/TLPT-DS ngày 09/02/2022 về *“Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2021/DS-ST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị bà Phạm Thị T là bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2022/QĐ-PT ngày 04/4/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2022/QĐ-PT ngày 26/4/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2022/QĐ-PT ngày 24/6/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Quang T

Đều trú tại địa chỉ: Tổ 2 khu 4 phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị B là ông Vũ Đức Nghĩa - Luật sư Văn phòng luật sư Dung Trần và cộng sự; địa chỉ: Số 08A33, tập thể công nhân xi măng, phường L S, quận L C, Thành phố Hải Phòng, (hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Giếng Đáy, thành phố Hạ Long ngày 06/4/2022), có mặt tại phiên tòa

**2. Bị đơn:** Bà Phạm Thị T

Địa chỉ nơi ĐKHHTT: Tổ 1 khu 4 phường B C, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;

Chỗ ở hiện tại: Xóm 12, xã N T, huyện N H, tỉnh Nam Định, có mặt.

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

- Ông Nguyễn Văn L, địa chỉ nơi ĐKHKT: đội 3, thôn Đồng Xá Nam, xã Đồng Gia, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương; chỗ ở: số 54 phố Đặng Ma La, phường Kênh Dương, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Thu H, địa chỉ: tổ 7 khu 4 phường Yết Kiêu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn L là ông Nguyễn Hùng C - Văn phòng luật sư D T và cộng sự; cùng địa chỉ: Số 08A33, tập thể công nhân xi măng, phường L S, quận L C, Thành phố Hải Phòng, (giấy ủy quyền lập tại văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn N ngày 07/4/2022), có mặt.

- Bà Phạm Thị H; Địa chỉ: Tổ 2 khu 4 phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, địa chỉ trụ sở: số 2 phố Bến Đoan, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lưu Hải Y – chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long, vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, địa chỉ trụ sở: Khu 9 phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị H – Chức vụ: Công chức địa chính phường Bãi Cháy, vắng mặt.

### 4. Người kháng cáo: bà Phạm Thị T là bị đơn, có mặt

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Quang T trình bày:

Năm 2005 vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Quang T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 28 tờ bản đồ số 74 tại Tổ 2 khu 4 phường Bãi Cháy, diện tích 938,6m<sup>2</sup>. Năm 2012 ông bà chuyển nhượng 299,5m<sup>2</sup>

cho người khác nên Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG476518. Diện tích 639,1m<sup>2</sup> đất còn lại thuộc thửa số 54, tờ bản đồ 74, trong đó có 70m<sup>2</sup> đất ở. Năm 2017 ông bà Triệu B phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án dân sự, tách 140,8m<sup>2</sup> đất cho ông Lê Minh C nên diện tích còn lại là 498,2m<sup>2</sup> và không còn diện tích đất ở nên UBND thành phố Hạ Long chưa cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2013 bà B bị vỡ nợ, để tránh bị chủ nợ siết nợ nên con dâu là Phạm Thị H có bàn với ông bà bán cho chị H 120m<sup>2</sup> đất chưa sử dụng nằm trong 498,2m<sup>2</sup> trên. Sau đó do người trong gia đình nên vẫn sợ bị siết nợ bằng đất nên chị H đề nghị với ông bà viết giấy bán đất cho cô ruột của H là bà Phạm Thị T. Ông bà đồng ý, thời điểm viết giấy bán đất vào cuối năm 2013 nhưng viết trước lên thành ngày 11/5/2012 để cho các chủ nợ tin tưởng là ông bà đã bán cho bà T từ trước khi bị vỡ nợ. Giấy bán được viết thành 02 bản giống nhau, ông bà giữ 01 bản, Hương giữ 01 bản.

Sau đó chị H xin được xây 01 ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất đó để cho bà T ở trông giữ đất, ông bà đồng ý.

Đến năm 2017 ông bà thỏa thuận bán cho vợ chồng anh Nguyễn Văn L 106,1m<sup>2</sup> đất tại thửa số 54, tờ bản đồ 74 phường Bãi Cháy, ông bà cùng với anh L nộp tiền chuyển đổi 50m<sup>2</sup> đất vườn thành đất ở để làm thủ tục tách 106,1m<sup>2</sup> đất trong thửa 54 thành thửa 75 tờ bản đồ số 74, việc mua bán đã làm hợp đồng công chứng, giá chuyển nhượng là 1,7 tỷ đồng, anh L đã trả 1,6 tỷ đồng, còn lại 100.000.000đ hẹn khi xong thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì trả nốt. Khi anh L đi làm thủ tục thì bà Phạm Thị T có đơn khiếu nại đến UBND thành phố Hạ Long cho rằng bà đã mua mảnh đất này của ông bà theo giấy viết tay ngày 11/5/2012. Thửa đất 75 tờ bản đồ 74 mà ông bà đã chuyển nhượng cho anh L chỉ có một phần trong diện tích 120m<sup>2</sup> mà ông bà đã viết giấy bán cho bà T.

Nguyên đơn khẳng định không bán 120m<sup>2</sup> đất cho bà Phạm Thị T, không nhận bất cứ số tiền nào của bà T, giấy bán đề ngày 11/5/2012 chỉ là nhằm tránh việc các chủ nợ siết nợ mảnh đất đó của nguyên đơn.

Do vậy nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay mua bán đất đề ngày 11/5/2012 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu và buộc bị đơn phải trả lại nhà đất cho nguyên đơn để nguyên đơn giao lại cho anh L, chị H.

Tại bản tự khai và các lời khai, bị đơn là bà Phạm Thị T trình bày:

Năm 2011 bà Phạm Thị T có chơi họ do bà Nguyễn Thị B cầm cái, đến tháng 5/2012 đến lượt bà T lấy họ, số tiền họ là 600.000.000đ nhưng bà B không có tiền trả. Lúc đó, bà T cũng có nhu cầu mua nhà đất nên đã thỏa thuận mua của ông bà B Triệu 01 mảnh đất vườn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tổ 2 khu 4 phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, diện tích 120m<sup>2</sup> với giá 850.000.000đ. Ông bà B Triệu đã viết giấy sang nhượng nhà đất vào ngày 11/5/2012 cho bà T, tiền mua đất được trừ vào số tiền họ 600.000.000đ bà B còn nợ bà T. Số còn lại 250.000.000đ hai bên thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên thì bà T sẽ trả hết. Giấy viết tay làm thành 02 bản, bà T giữ 01 bản và ông bà B Triệu giữ 01 bản. Đến năm 2016 bà T đã đưa giấy của bà đang giữ cho chị Phạm Thị H (là con dâu của ông bà B Triệu và cũng là cháu ruột của bà Phạm Thị T) để đưa cho các con trai, con dâu của ông bà B Triệu ký tên vào, sau đó bà T đưa tiếp giấy cho ông Phạm Xuân L (là anh trai bà T và cũng là bố đẻ chị Phạm Thị H) để ông L đi ký ông tổ trưởng Nguyễn Chí Công.

Tháng 3/2014 bà T được ông bà Triệu Bình bàn giao đất, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 cũ nên bà T đã phá đi và xây 01 ngôi nhà cấp 4 trị giá 139.000.000đ trên diện tích đất đã mua của ông bà Triệu Bình. Từ đầu năm 2017 do ông bà Triệu Bình khó khăn nên đã yêu cầu bà T trả dần số tiền 250.000.000đ còn nợ. Vì bà B về quê ở nên bà T đã trả tiền thông qua chị Phạm Thị H từ tháng 2 đến tháng 9/2017, tổng số tiền là 80.000.000đ. Bà T đã sử dụng ngôi nhà đó đến cuối năm 2017 thì chị Phạm Thị H yêu cầu bà T phải chuyển đi chỗ khác để ông bà Triệu Bình bán đất cho vợ chồng anh chị Nguyễn Văn L và Nguyễn Thị Thu H. Đến đầu năm 2018 do thấy an ninh tại nơi đó không đảm bảo do có người thường xuyên ném rác, đất đá ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình bà nên bà T đã chuyển đi nơi khác sinh sống. Quan điểm của bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thửa đất trên bà đã nhận chuyển nhượng của ông T và bà B, đề nghị Tòa án công nhận giấy sang nhượng đất do ông T bà B bán cho bà T vào ngày 11/5/2012 và bà T sẽ có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền 170.000.000đ còn thiếu và tiền thuế đã chuyển đổi sang đất ở cho ông bà B Triệu

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị H trình bày phù hợp với với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị H xác nhận không có sự việc ông bà B Triệu chuyển nhượng đất tại tổ 2 khu 1 phường Bãi Cháy cho bà T, mà nguyên nhân do bà B bị nợ nần sợ bị siết nợ thửa đất đó nên đã bán cho chị H với giá 850.000.000đ,

nhưng vì là mẹ chồng con dâu nên không làm thủ tục mua bán và thừa đất khi đó cũng chưa được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013 do bà B bị nhiều người đòi nợ nên chị đã bàn với ông bà B Triệu viết giấy sang nhượng đất cho bà Phạm Thị T là cô ruột của chị để tránh bị người khác siết nợ. Đồng thời do bà T không có nhà ở nên chị đã nhờ bố chị là ông Phạm Xuân L thuê thợ xây 01 ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất đó để cho bà T ở và để giữ hộ đất. Toàn bộ số tiền xây nhà là của chị không phải của bà T. Chị cũng không nhận số tiền 80.000.000đ của bà T để trả cho ông bà Triệu Bình vào năm 2017 như bà T đã khai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Thu H trình bày: anh chị nhận chuyển nhượng của ông bà B Triệu thửa đất số 54 tờ bản đồ 74 tại tổ 2 khu 4 phường Bãi Cháy, TP Hạ Long. Hai bên đã làm hợp đồng công chứng, tuy nhiên do ông bà B Triệu có tranh chấp với bà T nên anh chị chưa hoàn tất được thủ tục sang tên.

Tại phiên tòa, quan điểm của anh L chị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên bố giấy sang nhượng nhà đất ngày 11/5/2012 giữa ông bà B Triệu với bà Phạm Thị T là vô hiệu để ông bà B Triệu hoàn thiện thủ tục sang tên cho anh chị.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long trình bày: diện tích đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG476518 do UBND thành phố Hạ Long cấp cho ông bà B Triệu ngày 21/3/2012 tại thửa số 54 tờ bản đồ địa chính số 74 có diện tích 639.1m<sup>2</sup>. Đến năm 2017 ông bà B Triệu có đơn đề nghị UBND thành phố Hạ Long tách một phần diện tích thửa 54 thành thửa 75 và chuyển mục đích sử dụng 50m<sup>2</sup> đất vườn thành đất ở trong tổng số 106m<sup>2</sup> đất tại thửa 75 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN CH 17085 ngày 30/10/2017. Việc tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 75 là đúng quy định của pháp luật. Việc mua bán đất giữa ông bà B Triệu với bà T chỉ thể hiện bằng giấy tờ viết tay, không đúng quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa kê khai với UBND thành phố Hạ Long. Tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, UBND thành phố Hạ Long cung cấp đầy đủ hồ sơ cho Tòa án để làm căn cứ giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long trình bày: đồng ý với quan điểm của UBND thành phố Hạ Long.

Về ngôi nhà xây trên thửa đất đang tranh chấp do ai xây, xây thời điểm nào thì UBND phường Bãi Cháy không biết, vì khi xây hộ gia đình không báo cáo UBND phường và hồ sơ lưu trữ tại UBND phường không có hồ sơ xử phạt mang tên bà Phạm Thị T tại thửa đất trên.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm số 51/2021/DS-ST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đã căn cứ Điều 147, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003, Nghị quyết số 326/2016/UBNTQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự sang nhượng đất ngày 11/5/2012 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Phạm Thị T trả lại nguyên đơn ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị B diện tích đất 114,4m<sup>2</sup>, trong đó: 39,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 54 và 75m<sup>2</sup> thuộc thửa 75 tờ bản đồ địa chính 74, địa chỉ tổ 2 khu 4 phường Bãi Cháy, TP Hạ Long, UBND thành phố Hạ Long đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN CH 17085 ngày 30/10/2017 cho chủ sử dụng ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị Bình.

Ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị B được quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 có diện tích sử dụng 32,1m<sup>2</sup> trên diện tích đất 114,4m<sup>2</sup> trên (hiện trạng nhà đất theo sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất do Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và kiến trúc quy hoạch Việt Nam lập ngày 22/10/2019).

Ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị T số tiền 39.804.000đ (Ba mươi chín triệu tám trăm linh bốn nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi chậm trả trong trường hợp chậm thi hành án, về án phí, về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/12/2021 bà Phạm Thị T kháng cáo toàn bộ bản án số 51/2021/DS-ST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Phạm Thị T giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự tại phiên tòa không thống nhất được với nhau về giải quyết nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát tỉnh Quảng Ninh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Quang T, bà Phạm Thị T, chị Phạm Thị H, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Thu H chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng, đại diện UBND thành phố Hạ Long và đại diện của UBND phường Bãi Cháy không chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng:

Kháng cáo của bà Phạm Thị T được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bà Phạm Thị T:

[2.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị B đề nghị Tòa án tuyên Giấy sang nhượng đất ngày 11/5/2012 vô hiệu do giả tạo, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ kiện tại cấp sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị H đều khai về Giấy sang nhượng đất ngày 11/5/2012 giữa ông Nguyễn Quang Triệu, bà Nguyễn Thị B với bà Phạm Thị T là không có thật, mà được xác lập do giả tạo nhằm tránh bị các chủ nợ siết nợ. Nhưng cả bà Nguyễn Thị B và chị Phạm Thị H đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ, văn bản nào thể hiện việc ông T, bà B hay chị Phạm Thị H nhờ bà Phạm Thị T đứng tên trên giấy mua bán đất giả để tránh bị các chủ nợ siết nợ.

Bị đơn bà Phạm Thị T không công nhận có sự việc ông T, bà B hay chị Phạm Thị H nhờ bà Phạm Thị T đứng tên trên giấy mua bán đất giả để tránh bị các chủ nợ siết nợ. Bà T khai năm 2011 bà T có chơi họ do bà Nguyễn Thị B cầm cái, đến tháng 5/2012 đến lượt bà T lấy họ, số tiền họ là 600.000.000đ nhưng bà B không có tiền trả. Lúc đó, bà T cũng có nhu cầu mua nhà đất nên đã thỏa thuận mua của ông bà B Triệu 01 mảnh đất vườn tại tổ 2 khu 4 phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, diện tích 120m<sup>2</sup> với giá 850.000.000đ. Ông bà B Triệu đã viết giấy sang nhượng nhà đất

vào ngày 11/5/2012 cho bà T, tiền mua đất được trừ vào số tiền họ 600.000.000đ bà B còn nợ bà T, số tiền mua đất bà T còn nợ lại là 250.000.000đ.

Bà Nguyễn Thị B khai không chơi họ và không có việc bà B chơi họ bị vỡ nợ, mà lý do bà B bị vỡ nợ do bán hàng tạp hóa ở chợ. Tuy nhiên, tại bản khai ngày 09/12/2020 anh Nguyễn Quang Kiên là con trai của bà B khai xác nhận việc bà B có tham gia chơi họ và bà B bị vỡ nợ do cầm cái họ, không trả được tiền cho những người chơi họ.

Bản án sơ thẩm nhận định: “Nguyên đơn và bị đơn xác lập giấy sang nhượng đất đều nhằm che giấu một giao dịch khác, nên giao dịch này vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005” là không có căn cứ; không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như đã phân tích nêu trên.

[2.2]. Về Giấy sang nhượng đất lập ngày 11/5/2012 giữa ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị B với bà Phạm Thị T:

Nội dung Giấy sang nhượng không ghi rõ về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn khai giấy sang nhượng đất lập ngày 11/5/2012 do giả tạo, nguyên đơn không chơi họ nên không có việc bị đơn trả số tiền 600.000.000đ mua đất trừ vào tiền bát họ, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Bị đơn khai năm 2011 có tham gia chơi họ cùng nguyên đơn, do nguyên đơn là người cầm cái họ, đến tháng 5/2012 đến lượt bị đơn lấy họ, số tiền họ là 600.000.000đ nhưng nguyên đơn không có tiền trả. Lúc đó, bị đơn cũng có nhu cầu mua nhà đất nên đã thỏa thuận mua đất của nguyên đơn với giá 850.000.000đ, tiền mua đất được trừ vào số tiền họ 600.000.000đ mà nguyên đơn còn nợ bị đơn, số tiền mua đất bị đơn còn nợ lại là 250.000.000đ. Khi mua đất và trừ tiền họ như trên, bị đơn đã đưa toàn bộ giấy tờ liên quan đến đóng tiền họ cho nguyên đơn. Lời khai của bị đơn phù hợp với lời khai của anh Nguyễn Quang K về việc khai xác nhận bà B có tham gia chơi họ và bị vỡ nợ do cầm cái họ. Tại phiên tòa phúc thẩm bà B khai xác nhận có tham gia chơi họ. Thực tế sau khi mua đất và viết giấy sang nhượng ngày 11/5/2012, bà T đã xây nhà cấp bốn và ở trên diện tích đất mua từ năm 2014 đến năm 2018 không có tranh chấp gì với vợ chồng ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị B. Vì vậy có căn cứ xác định có sự việc bà Phạm Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Quang T vào ngày 11/5/2012 với giá 850.000.000đ, đã trả được 600.000đ như lời khai của bà Phạm Thị T.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/12/2021, bà Nguyễn Thị B khai chữ ký tên Nguyễn Quang T trong Giấy sang nhượng ngày 11/5/2012 không phải do ông T ký mà do bà B ký tên thay cho ông T. Xét thấy trong suốt khoảng thời gian từ năm 2014 bà T tiến hành xây dựng nhà và ở trên đất cho đến trước thời điểm ông T và bà B có đơn khởi kiện ngày 10/7/2019, ông T đều không có ý kiến phản đối gì. Điều đó khẳng định ý chí của ông T đồng tình với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T ngày 11/5/2012.

Các nhân chứng, anh Nguyễn Quang K, anh Nguyễn Quang D không được trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Quang T với bà Phạm Thị T ngày 11/5/2012, nhưng năm 2015 khi được chị Phạm Thị H đề nghị ký làm chứng, cũng đã ký xác nhận làm chứng vào giấy sang nhượng đất với nội dung xác nhận chứng kiến ông T và bà B sang nhượng đất cho bà Phạm Thị T. Tại tòa án cấp sơ thẩm anh K và anh D khai năm 2015 được nghe chị Phạm Thị H nói lại cho biết về việc ông T, bà B lập giả giấy sang nhượng đất cho bà T ngày 11/5/2012 là không có căn cứ, không phù hợp với nội dung giấy sang nhượng đất mà anh K và anh D đã ký làm chứng. Ông Nguyễn Trí Clà tổ trưởng tổ dân không được trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Quang T với bà Phạm Thị T ngày 11/5/2012, nhưng năm 2016 khi được ông Phạm Văn L nói cho biết việc ông T và bà B chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị T vào ngày 11/5/2012, ông Công cũng đã ký xác nhận làm chứng vào giấy sang nhượng đất.

Giấy sang nhượng đất lập ngày 11/5/2012 giữa ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị B với bà Phạm Thị T không có công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Nhưng thực tế bà T đã trả được hơn 2/3 số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T cũng đã được bàn giao đất, tiến hành xây nhà và ở ổn định từ năm 2014 đến năm 2018 ông T, bà B không có ý kiến gì, vì vậy theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giấy sang nhượng đất lập ngày 11/5/2012 nêu trên có hiệu lực. Mặt khác theo quy định tại Điều 127 (giao dịch dân sự vô hiệu), Điều 134 (giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức), Điều 136 (thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu) của Bộ luật dân sự năm 2005 thì đã quá 02 năm kể từ ngày giao dịch được xác lập (ngày 11/5/2012) mà ông T bà B không yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức trong thời gian luật định. Vì vậy giao dịch

dân sự được thể hiện qua hình thức Giấy sang nhượng đất lập ngày 11/5/2012 có hiệu lực thi hành.

Về số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Phạm Thị T còn nợ chưa thanh toán: Quá trình giải quyết vụ kiện tại cấp sơ thẩm, bà Phạm Thị T cho rằng trong khoảng thời gian từ tháng 3/2017 đến tháng 9/2017 bà T đã trả nợ cho bà B tổng cộng 80.000.000đ, số tiền này bà T trả cho bà B thông qua chị Phạm Thị H, nhưng không được bà B và chị H công nhận. Bà T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã trả nợ được 80.000.000đ nêu trên, vì vậy không có cơ sở chấp nhận. Cần buộc bà Phạm Thị T phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Quang T số tiền 250.000.000đ còn thiếu.

Đối với ngôi nhà cấp bốn xây trên đất có sự tranh chấp giữa bà T và chị Phạm Thị H, còn ông T bà B khai không biết tiền của ai xây. Tuy nhiên việc bà T hay chị Phạm Thị H tổ chức xây dựng thì ông T bà B không phản đối và thực tế thì bà T đã sử dụng ngôi nhà đó từ lúc xây dựng xong đến năm 2018 ông T bà B không có ý kiến gì. Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông bà Triệu Bình phải thanh toán giá trị ngôi nhà bằng tiền cho bà Phạm Thị T, chị Phạm Thị H cũng không có kháng cáo gì. Do đó có căn cứ xác định ngôi nhà do bà T bỏ tiền ra xây dựng.

[3]. Đối với nội dung bà Phạm Thị T đề nghị được thanh toán cho bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Quang T số tiền bà B, ông T đã bỏ ra chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở, Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung đề nghị trên của bà Phạm Thị T không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự, vì vậy không đề cập xem xét. Trường hợp giữa bà T với bà B và ông T không thống nhất được với nhau về nội dung này thì các đương sự được quyền khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí: do kháng cáo của bà Phạm Thị T được chấp nhận, vì vậy bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Áp dụng khoản 4 Điều 91, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688, Điều 129, Điều 280, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Quang T về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự sang nhượng đất ngày 11/5/2012 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Quang T với bà Phạm Thị T là vô hiệu. Giao dịch dân sự sang nhượng đất ngày 11/5/2012 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Quang T với bà Phạm Thị T có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Phạm Thị T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Quang T số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) còn thiếu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, mà người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, mà người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. (Lãi xuất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên đương sự nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Quang T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà B đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000143 ngày 08 tháng 8 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Bà Phạm Thị T phải chịu 12.500.000đ (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Phạm Thị T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000347 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Quảng Ninh.
- TAND TP Hạ Long.
- THADS TP Hạ Long.
- Các đương sự.
- Lưu HS - VP.

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

**Nguyễn Hồng Ánh**