

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 38/2021/DS-PT

Ngày 12 - 8 - 2021

*“V/v đòi tài sản và tuyên bố hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thuý Mai

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Bích Ngọc

Bà Nguyễn Thị Thu H2

**- Thư ký phiên tòa:** Trần Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Phúc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc:** Bà Nguyễn Thị Việt  
Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 8 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2018/TLPT-DS ngày 31 tháng 8 năm  
2018 về việc tranh chấp đòi tài sản và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền  
sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018  
của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ  
án ra xét xử phúc thẩm số 64/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2019 giữa các  
đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1971

Trú tại: Tổ x, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt)

*Bị đơn:* Ông Lê Văn N, sinh năm 1967, (có mặt)

Bà Bùi Thị D, sinh năm 1974, (đã chết)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N: Chị Phạm Thị T, sinh  
năm 1983; Địa chỉ: Công ty Luật I - đường T, phường T, quận C, thành phố Hà  
Nội.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D:

- Anh Nguyễn Đức T1, sinh năm 1995;

- Chị Lê Thị P, sinh năm 1998;

Nơi ĐKKHKT: Tổ x, phường Đ, thành phố P, Vĩnh Phúc.

(Hiện nay đều không có mặt tại địa phương)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N, bà D: Ông Lê Huy H1 - Luật sư Công ty Luật TNHH INDICAT, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Công ty Luật I - đường T, phường T, quận C, thành phố Hà Nội, (có mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 01 năm 2017 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Xuất phát từ mối quan hệ họ hàng với bà D (con bác con cậu) nên bà cho vợ chồng bà D và ông N vay tiền nhiều lần để kinh doanh, lo việc gia đình và chữa bệnh, bà cho vay không tính lãi cụ thể:

Lần 1: Ngày 01/02/2010 bà cho bà D và ông N vay 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*). Khi vay bà D có viết giấy hẹn một tháng thì trả, sau 10 ngày D phát hiện mình bị ung thư nên phải đi điều trị.

Lần 2: Ngày 01/03/2010, ông N đến nhà hỏi vay 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng*) để lo cho bà D đi mổ, bà D cũng điện từ Bệnh viện K về hỏi vay bà tiền. Ngày 03/03/2010 ông N đến lấy 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng*) và viết giấy hẹn đến 25/03/2010 thì trả số tiền này. Đến hẹn, ông N không trả được nên bà đến nhà ông N và yêu cầu ông N viết lại Giấy vay tiền mới nhưng ở dưới vẫn ghi ngày 03/03/2010, hôm đó bà D đã đi viện về nên bà D ký vào chỗ người bảo lãnh.

Lần 3: Ngày 02/07/2010, bà cho bà D và ông N vay số tiền là 90.000.000đ (*Chín mươi triệu đồng*), bà D ký giấy hẹn đến ngày 03/08/2010 thì trả.

Lần 4: Ngày 13/04/2011 bà cho bà D và ông N vay tiếp 600.000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*), mặc dù vay 3 lần trên chưa trả được nhưng bà D nài nỉ và nói mở thêm kinh doanh và hẹn tháng 02 năm 2012 bà L (chị gái ông N) định cư ở Anh về nước sẽ mua lại nhà đất của ông N ở quê, lúc đó bà D, ông N trả toàn bộ số nợ cho bà.

Lần 5: Ngày 30/12/2011 bà cho bà D và ông N vay tiếp 90.000.000đ (*Chín mươi triệu đồng*). Bà D ký giấy vay tiền và hẹn đến ngày 13/02/2012 thì trả số tiền này và của 4 lần vay trước nữa.

Tổng cộng bà cho hai vợ chồng bà D và ông N vay số tiền là 1.000.000.000đ (*một tỷ đồng*), bà đòi nhiều lần nhưng ông N, bà D không trả được cho bà.

Đến tháng 02 năm 2012, bà D và ông N nói với bà, bà L không mua đất nữa và đề nghị bà mua đất của bà D và ông N để trừ nợ. Bà đồng ý mua thửa đất số 18, tờ bản đồ 27, diện tích sử dụng 138,7 m<sup>2</sup>, đã xây dựng nhà 2 tầng kiên cố, tại tổ x, phường Đ, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Ngày 12/03/2012, bà và ông N

lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - nhà (Bút lục 175) với giá 2.280.000.000đ (*Hai tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng*) và lập Giấy biên nhận nhận tiền chuyển nhượng nhà đất (Bút lục 156) thể hiện ông N nhận của bà 2.000.000.000đ (*Hai tỷ đồng*), trong đó có: 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*) tiền mặt bà giao cho ông N và 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*) bà trừ vào các giấy vay nợ của ông N và bà D từ 01/02/2010 đến 13/4/2011. Số tiền 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*) bà giao cho ông N, bà vay 300.000.000 đồng của NLC (người ký làm chứng) và vay của chị gái bà là bà Nguyễn Thị Thu H2 500.000.000 đồng, em gái bà là bà Nguyễn Thị Thu H3 200.000.000 đồng. Bà và ông N thỏa thuận sau khi làm bìa đồ xong bà phải thanh toán số tiền còn lại là 280.000.000đ (*Hai trăm tám mươi triệu đồng*). Bà giao số tiền 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*) cho ông N tại nhà ông N, có sự chứng kiến của NLC (vì bà vay bà NLC 300.000.000đ và nói đi mua nhà đất nên NLC có mặt xem bà có mua nhà đất thật không), bà D có nhà nhưng không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng và giấy nhận tiền vì bà nghĩ nhà đất của ông N từ trước nên chỉ cần ông N ký.

Như vậy tổng số tiền bà đưa cho ông N và bà D là 2.000.000.000đ (*Hai tỷ đồng*). Sau khi ông N nhận 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*) của bà, ông N không làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho bà. Bà đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông N, bà D không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà và cũng không trả bà tiền. Vì vậy bà đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - nhà giữa bà và ông N ký ngày 12/3/2012 là vô hiệu.

Về hậu quả hợp đồng bà đề nghị vợ chồng bà D và ông N trả cho bà số tiền là 1.919.460.000đ (thực tế số tiền 2.000.000.000đ (*Hai tỷ đồng*) trừ đi số tiền 80.540.000 đồng bà D, ông N đã trả cho bà và nhờ bà M hàng xóm trả hộ và kể cả những lần bà mua hàng bà D không lấy tiền nhưng bà cũng tính như bảng kê bà đã nộp cho Tòa án (Bút lục 119), bà không yêu cầu tính lãi đến khi xét xử vụ án.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà đề nghị tính lãi theo quy định. Ngoài ra bà đề nghị vợ chồng bà D và ông N trả cho bà số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền chi phí giám định theo phiếu thu ngày 01/3/2018 của Tổng cục cảnh sát - Viện khoa học hình sự.

*Bị đơn ông Lê Văn N và bà Bùi Thị D trình bày:*

Ông Lê Văn N thừa nhận thời điểm vợ ông (bà D) đi mỗ ông có vay bà H 120.000.000đ, vợ chồng ông bà đã trả được 55.000.000đ, hiện nay ông bà chỉ còn nợ bà H 65.000.000đ. Ông không biết và không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - nhà ngày 12/3/2012 với bà H và không nhận số tiền 1.000.000.000đ như bà H trình bày. Ngoài ra, bà D có vay tiền của bà H như thế nào ông không biết, không liên quan. Quá trình xét xử phúc thẩm ông N xác

định đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do bà H lừa nên ông không nhớ ký vào thời điểm nào và thực tế ông không nhận số tiền 1.000.000đ của bà H.

Bà Bùi Thị D xác định trước đây có vay tiền của bà H để làm ăn buôn bán, nhưng đã trả hết tiền cho bà H và do tin tưởng nên không lấy lại các giấy tờ vay nợ đã ghi từ trước chỗ bà H. Bà D thừa nhận các chữ ký tại các giấy nợ ngày 01/02/2010 vay 100.000.000đ; 02/7/2010 vay 90.000.000đ; 13/4/2011 vay 600.000.000đ; 30/12/2011 vay 90.000.000đ là đúng chữ do bà ký còn số tiền 120.000.000đ ngày 03/3/2010 vợ chồng bà vay khi bà đi mổ ở Bệnh viện K. Riêng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - nhà và giấy nhận tiền chuyển nhượng nhà - đất ngày 12/3/2012 bà không biết và không liên quan.

*Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D là anh T1 trình bày:* Anh có nghe bố mẹ anh nói lại khi mẹ anh đi viện ngày 03/03/2010, bố mẹ anh có vay của bà H số tiền 120.000.000đ. Anh đã xem giấy vay tiền bà H xuất trình tại tòa, anh không chấp nhận những giấy vay tiền và hợp đồng chuyển nhượng đất - nhà ngày 12/3/2012 vì khi bố mẹ anh chưa thanh toán được các khoản nợ vay trước thì sao bà H lại cho vay tiếp. Đặc biệt năm 2009 nhà anh bị vỡ nợ, bà H cũng biết tại sao lại cho vay thêm 600.000.000đ, cũng như giấy nhận tiền 1.000.000.000đ khi chuyển nhượng đất anh càng không nhất trí. Bố mẹ anh nói đã trả được số tiền là 55.000.000đ, và còn nợ 65.000.000đ.

Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên đã căn cứ vào các Điều 117, 119, 122, 131, 463, 466, 500, 501, 502, 503 và khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 25 Luật hôn nhân gia đình 2000; khoản 1 Điều 147 và Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - nhà giữa bà Nguyễn Thị Thu H và ông Lê Văn N lập ngày 12/3/2012 là vô hiệu.

- Buộc bà Bùi Thị D và ông Lê Văn N có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 919.460.000đ (*Chín trăm mười chín triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Buộc ông Lê Văn N phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*).

- Bà Bùi Thị D và ông Lê Văn N phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*), tiền chi phí giám định theo phiếu ngày 01/3/2018 của Viện khoa học hình sự.

Ngày 31 tháng 7 năm 2018 ông Lê Văn N kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Văn N và người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị D là anh Lê Đức Thịnh làm trong hạn luật định. Hai người làm chung một đơn kháng cáo tuy nhiên chỉ có Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí mang tên Lê Văn N do vậy kháng cáo của ông N được chấp nhận xem xét. Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm ngày 08/3/2019 bà Bùi Thị D chết nên ông N và các con là chị Lê Thị P, anh Lê Đức Thịnh là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D. Theo ông N hiện nay các con ông đều ở nước ngoài nhưng không rõ địa chỉ, gia đình vẫn thường xuyên liên lạc anh T1, chị P đã biết việc phải tham gia tố tụng nhưng tại phiên tòa anh T1, chị P đều không thể có mặt do tình hình dịch bệnh phức tạp tại nước ngoài. Như vậy việc anh T1, chị P vắng mặt thuộc trường hợp cố tình dấu địa chỉ nên Tòa án xét xử vắng mặt chị P, anh T1 theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Văn N nhận thấy:

Đối với số tiền 1.000.000.000đ tại 05 giấy biên nhận ông N và bà D vay của bà H trong đó có giấy vay ngày 3/3/2010 số tiền 120.000.000đ bà D không thừa nhận nhưng ông N và anh T1 (người ủy quyền của bà D và ông N) thừa nhận có vay của bà H 120.000.000đ và đã trả 55.000.000đ như nguyên đơn trình bày là đúng. Mặt khác trong tài liệu Cơ quan công an thành phố Phúc Yên cung cấp, lời khai bà D ngày 22/5/2015, bà D khẳng định có vay của bà H 120.000.000đ để đi viện K nên việc ông N và bà D vay 120.000.000đ của bà H là có thật và cần buộc bà D và ông N có trách nhiệm liên đới trả cho bà H số tiền này.

Đối với số tiền 880.000.000đ tại các giấy vay nợ ngày 01/02/2010 vay 100.000.000đ; 02/7/2010 vay 90.000.000đ; 13/4/2011 vay 600.000.000đ; 30/12/2011 vay 90.000.000đ. Lời khai ban đầu ngày 21/4/2017 bà D không thừa nhận nhưng lời khai ngày 31/7/2017 bà D thừa nhận có vay tiền của bà H để làm

ăn buôn bán, kinh doanh nhưng đã trả hết cho bà H và do tin tưởng nên không rút các giấy tờ về. Tại Kết luận giám định số 527/C54 – P5 ngày 28 tháng 02 năm 2018 của Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát kết luận: Chữ ký, chữ viết bà Bùi Thị D trong các Giấy vay tiền ngày 03.3.2010 dưới mục “ Người bảo lãnh ....” do 1 người ký và viết ra. Bà D cho rằng đã trả hết tiền cho bà H nhưng không gì chứng minh cho việc đã trả tiền nên lời khai của bà D không được chấp nhận.

Tại phiên tòa 29/6/2018 ông N và anh T1 đều khai các khoản chi tiêu trong gia đình do ông rửa xe và bà D buôn bán. Bà D buôn bán kinh doanh ông có biết nhưng nguồn vốn lấy ở đâu ông không biết. Gia đình ông N có 02 giấy Đăng ký kinh doanh Hộ kinh doanh cá thể, 01 giấy Đăng ký kinh doanh số 19 H8 002515 cấp ngày 26/5/2008 đứng tên ông Lê Văn N kinh doanh: Bán mứt kẹo... đồ điện gia dụng (BL 112) và 01 giấy Đăng ký kinh doanh số 19 H8 002987 cấp ngày 20/4/2009 đứng tên bà Bùi Thị D kinh doanh: Bán hàng tạp hóa, đồ điện dân dụng cố định và lưu động (BL 115). Do đó, việc ông N khai bà D kinh doanh gì, vốn lấy ở đâu và chi tiêu trong gia đình như thế nào ông không biết là không có căn cứ. Theo quy định tại Điều 25 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định: *“Trách nhiệm liên đới của vợ, chồng đối với giao dịch do một bên thực hiện: Vợ hoặc chồng phải chịu trách nhiệm liên đới đối với giao dịch dân sự hợp pháp do một trong hai người thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt thiết yếu của gia đình”*. Cần xác định khoản vay 880.000.000đ của bà H nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu trong gia đình ông N và bà D nên ông N và bà D có trách nhiệm liên đới trả nợ cho bà H số tiền còn nợ bà H là 919.460.000 đồng. Tại phiên tòa ông N thừa nhận việc giám định chữ ký của bà D tại các giấy vay tiền. Nay bà D đã chết thì người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà D là ông anh T1, chị P sẽ có trách nhiệm đối với số tiền trên. Bản án sơ thẩm xác định khoản nợ trên là khoản nợ chung của ông N, bà D là có căn cứ.

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông N và bà H theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà” ngày 12/3/2012 (Bút lục 175) nhận thấy: Tại phiên tòa ông Lê Văn N trình bày tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng và viết “Giấy biên nhận nhận tiền chuyển nhượng nhà đất” số tiền 2.000.000.000đ (BL 156) do tình trạng vợ bị bệnh tật, nợ nần nhiều nên bà H ép ông N phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm để làm tin, số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chính là tiền gốc gần 1.000.000.000đ mà bà D vay trước đó và tiền lãi phát sinh. Thực tế ông không nhận số tiền 1.000.000.000đ của bà H.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - nhà ngày 12/3/2012 được lập trên giấy A4 thấy rằng hợp đồng do bà H viết và có chữ ký của ông N

và chữ viết tên của ông N ở bên dưới mục “Bên bán”, hợp đồng này còn có người làm chứng là bà NLC. Quá trình xét xử phúc thẩm ông N đã yêu cầu giám định: Vết hằn do chữ viết của bà H sang mặt sau trang giấy có trước hay có sau vết hằn do chữ ký của ông N ký ra; Vết hằn do chữ viết của bà H sang mặt sau trang giấy đè lên vết hằn do chữ ký của ông hay bị vết hằn do chữ ký của ông N đè lên.

Tại Kết luận giám định số 318/C09 – P5 ngày 06 tháng 12 năm 2018 của Viện khoa học hình sự -Tổng cục cảnh sát kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký và các chữ “Lê Văn N” dưới mục “Bên bán” trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà ngày 12/3/2012 có trước hay sau khi có các chữ còn lại thuộc nội dung của mẫu giám định. Cũng nội dung yêu cầu trưng cầu giám định như trên.

Tại kết luận giám định số 257/GĐKTHS – P11 ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Phòng giám định KTHS Bộ Quốc Phòng kết luận: Không đủ cơ sở kết luận các dấu vết ở chữ viết phần nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà ngày 12/3/2012 có trước hay có sau dấu vết hằn ở chữ ký, chữ viết ghi họ tên “Nhì, Lê Văn N” dưới mục “Bên bán” trên cùng tài liệu.

Xem xét các tài liệu do UBND phường Đ, thành phố P cung cấp thấy rằng thửa đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 138,7m<sup>2</sup> nhưng thực tế từ năm 2008 hộ gia đình ông Lê Văn N và hộ gia đình ông Lê Văn K là cậu ruột ông N đã xảy ra tranh chấp được nhiều cơ quan ban ngành giải quyết nhưng đến nay vẫn có tranh chấp.

Tại Công văn số 87/UBND TD1 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc ngày 09 tháng 01 năm 2009 V/v: Xác minh bổ sung và tổ chức đối thoại giữa ông Lê Văn K với ông Lê Văn N ở tổ 2, phường Đ, thị xã P có khẳng định: “Hiện nay hộ ông K đang sử dụng diện tích: 463,6m<sup>2</sup>, chưa được cấp GCNQSDĐ; hộ ông N 66,10 m<sup>2</sup>.”

Tại dòng 33 của trang 3 trong Báo cáo số 21/BCTCT của UBND tỉnh Vĩnh Phúc ngày 12 tháng 04 năm 2013 có đề cập đến Báo cáo số 202/TNMT – TTr ngày 01/08/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc khẳng định: “...Diện tích 66,1 m<sup>2</sup> đất gia đình ông N đã ở, sử dụng từ năm 1994 đến nay và đã thực hiện nộp thuế nhà đất với nhà nước từ năm 1996 đến năm 2007” Trong Báo cáo số 21/BC - TCT ngày 12/4/2013, UBND tỉnh Vĩnh Phúc cũng kết luận: “diện tích đất 66,1 m<sup>2</sup> ông N đang sử dụng nằm trong diện tích đất 584 của hộ ông K ... Tháng 9/ 2007, ông N tiến hành xây dựng nhà ở trên diện tích 66,1 m<sup>2</sup> đất”

Như vậy tổng diện tích thửa đất là 584m<sup>2</sup>, trong đó ông K sử dụng 463,6m<sup>2</sup>, ông N sử dụng 66,1m<sup>2</sup> ông K cho rằng ông N lấn chiếm đất. Thực tế

vợ chồng ông N đã ở xây dựng một nhà cấp 3 và các công trình trên diện tích đất 66,1m<sup>2</sup> đồng thời đã nộp thuế đất nhiều năm, các cơ quan có thẩm quyền bao gồm UBND tỉnh Vĩnh Phúc, Sở TNMT tỉnh Vĩnh Phúc đều khẳng định ông N có sử dụng 66,1 m<sup>2</sup>, không phải 138,7 m<sup>2</sup>, vì vậy hợp đồng ghi chuyển nhượng 138,7 m<sup>2</sup> là không có cơ sở.

Ngoài ra trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2012 còn ghi “ *Việc giao kết hợp đồng này cả hai bên A và B hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối, ép buộc có sự chứng kiến của gia đình hai bên và người làm chứng*” Tuy nhiên trong hợp đồng và Giấy biên nhận đều không có chữ ký của bà D, bà D cũng cho rằng không biết việc chuyển nhượng, tại Bản tự khai đề ngày 09/01/2020 ông Nguyễn Quang Huy là chồng bà H xác nhận cũng không biết việc nhận chuyển nhượng đất của bà H và ông N. Quá trình bà H tố cáo ông N tại Cơ quan điều tra Công an thành phố Phúc Yên cơ quan điều tra đã lấy lời khai của ông Nguyễn Văn Tiến (Tổ trưởng Tổ dân phố) và lời khai của ông Trần Trung Cấp hàng xóm đều không biết việc chuyển nhượng đất của ông N và bà H. Cơ quan điều tra không khởi tố vụ án song đã nhận định trong vụ việc trên có dấu hiệu của “tín dụng đen”. Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ký ngày 12 tháng 03 năm 2012 ghi rõ: “diện tích đất trống là 72,60 m<sup>2</sup>”. Tuy nhiên trên thực tế hộ gia đình ông N chỉ có diện tích là 66,1 m<sup>2</sup> và không có phần đất trống nào từ năm 2007 đến nay.

Đối với “Giấy biên nhận tiền nhận tiền chuyển nhượng nhà đất” đều do bà H tự viết trong đó ghi ông N đã nhận đủ 2 tỷ đồng. Thực tế theo ông N ông không nhận của bà H số tiền 2 tỷ và tại biên bản đối chất ngày 18/01/2021 bà H cho rằng mặc dù ghi như vậy nhưng hai bên ngầm hiểu là 1 tỷ khấu trừ vào số tiền ông N, bà D nợ từ trước còn 1 tỷ bà H đưa thêm cho ông N để mua nhà đất của ông N. Tuy nhiên cả nguyên đơn và bị đơn trong các phiên đối chất và tại phiên tòa ngày hôm nay đều khẳng định không có việc giao nhận 2 tỷ đồng vào ngày 12/03.2012 (DL) tức ngày 20/02/2012.

Với các tài liệu trên thấy rằng tại thời điểm gia đình ông N, bà D đang vỡ nợ, bà D vợ ông N đang bị bệnh ung thư, bà H cho bà D, ông N vay tiền nhưng chưa trả mà bà H lại tiếp tục đưa tiền cho ông N để mua đất trong khi đất đang tranh chấp, không có bất cứ một loại giấy tờ gì xác định quyền sử dụng đất là vô lý. Thực chất việc này chỉ là việc hai bên viết giấy tờ làm tin cho nhau nhằm cầm cố tài sản để đảm bảo cho việc vay nợ tiền của ông N, bà D trước đây chứ thực tế việc giao nhận tiền là không có thật. Bản thân bà D không ký vào bất cứ giấy tờ gì nhưng lại đối trừ nợ trong khoản vay của vợ chồng vào số tiền được ghi trong hợp đồng và Giấy biên nhận không có ý kiến của bà D là không có căn cứ. Mặc dù bà H chứng minh bằng lời khai của những người làm chứng về



việc vay tiền và biết việc chuyển nhượng nhưng thực tế những người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thu H2 và chị Nguyễn Thị Thu H3 đều là chị em gái ruột của bà H, còn bà NLC là bạn thân của bà H nên những lời khai trên không khách quan không đủ cơ sở làm căn cứ về việc chuyển nhượng đất giữa bà H và ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm và người đại diện theo ủy quyền của ông N cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N xác định lý do ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng và giấy biên nhận số tiền 2.000.000.000đ là nhằm che dấu một giao dịch khác tức là giao dịch cho vay lãi. Cụ thể bà H là người cho vay lãi chuyên nghiệp cho học sinh, sinh viên, các giấy vay nợ đều có các nội dung: (BL 198) Giấy vay tiền ngày 01/02/2010 (có nội dung “ nếu không trả nợ đúng hạn thì bên vay hoàn toàn chịu trách nhiệm trước nhà trường, gia đình và pháp luật...”) (BL 183) Giấy vay tiền ngày 03/03/2010 có nội dung “Học tại trường .... Số thẻ sinh viên ...” (BL 199) Giấy vay tiền ngày 02/07/2010, có nội dung “Số thẻ sinh viên ...”.

Tiền vay gốc của bà H là: 1 tỷ đồng, tiền lãi phát sinh từ tiền gốc trong thời gian 2.509 ngày (tính từ ngày ký giấy vay tiền đến ngày ký hợp đồng bán nhà 12/3/2012) là 1.280tr tương đương với lãi suất 9 % tháng và 118%/năm phù hợp với lãi suất ngày của chợ đen nhưng trái với quy định của pháp luật. Để hợp thức hóa khoản lãi suất ngày cao ngất ngưỡng, vi phạm pháp luật trong khi bên vay không có khả năng trả nợ (bà H buôn bán nhỏ lẻ, ông N rửa và bơm xe) vì vậy bà H đã ép ông N ký giấy bán nhà với mức giá 2 tỷ 280 triệu đồng phù hợp với lời khai của ông N trong Bản cung cấp lời khai ngày 25 tháng 08 năm 2020 và Bản cung cấp lời khai ngày 30 tháng 7 năm 2021. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N và bà H vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay để đánh giá những tình tiết như trên có đúng sự thật khách quan và bản chất vụ việc hay không cần thu thập thêm tài liệu chứng cứ mới có thể xem xét được, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được điều này. Mặt khác để đảm bảo hai cấp xét xử khi xem xét lại toàn bộ vụ án do có tình tiết mới vì vậy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Từ các căn cứ như trên cần chấp nhận ý kiến của phía bị đơn hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về các khoản chi phí tố tụng và án phí sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông N và những người thừa kế của bà D hoàn trả lại theo quy định.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N được chấp nhận.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa xét thấy chưa phù hợp nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. 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. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên.

2. Về án phí: Ông Lê Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông N 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0003416 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên. Phần án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án .

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TANDTP Phúc Yên;
- Chi cục THADS TP Phúc Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Thị Thuý Mai**