

Bản án số: 168/2020/DS-PT  
Ngày: 09/9/2020  
Về tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Thái Duy Nhiệm;

*Các Thẩm phán:* Ông Ngô Tự Học;

Ông Bùi Xuân Trọng.

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Nhật Phương, Thư ký  
Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên  
tòa:** Ông Nguyễn Trọng Vĩnh, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội  
xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 01  
năm 2020, do có kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông  
Nguyễn Đình Ng đối với bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 06  
tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6352/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 8  
năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, đối với các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Bà Trần Thị H, sinh năm 1968;

Nơi cư trú: 72 B AN, phường BH, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương;  
vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Anh Trần Văn H1, sinh năm  
1988;

Địa chỉ: Số 72 B AN, phường BH, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương,  
có mặt. (Văn bản ủy quyền ngày 28/01/2020).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Đinh Ngọc  
Ph, Luật sư Văn phòng Luật sư Tâm Đức Phúc thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hải  
Dương; có mặt.

**\* Bị đơn:** Ông Uông Văn Th, sinh năm 1945 và bà Đinh Thị D, sinh năm  
1955;

Đều trú tại: Số 49 phố CK, khu 9, phường BH, thành phố Hải Dương, tỉnh  
Hải Dương, ông Th có mặt, bà D vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị D:* Ông Uông Văn Th.

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

1. Ông Nguyễn Đình Ng, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số nhà 121 VVD, phường QT, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; có mặt.

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đình Ng:* Ông Cao Văn B, Luật sư văn phòng luật sư Tạ Đình Đoàn, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1968;

Địa chỉ: 72 B AN, phường BH, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H2:* Anh Trần Văn H1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: 72 B AN, phường BH, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; có mặt.

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông H2:* Ông Đinh Ngọc Ph, Luật sư Văn phòng Luật sư Tâm Đức Phúc thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hải Dương; có mặt.

**\* Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Đình Ng, có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 04/01/2015 và các yêu cầu khởi kiện bổ sung cũng như quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà H và người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Bà H và ông Ng có quan hệ quen biết nhau, nên đã cùng góp chung tiền để nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D với diện tích đất khoảng 200m<sup>2</sup>, giá tiền 4.370.000đ/1m<sup>2</sup>, địa chỉ lô đất chuyển nhượng tại số 49B phố Cự Khê, khu 9 phường BH, thành phố Hải Dương. Bà H góp 350 triệu, ông Ng góp 350 triệu đồng. Ngày 30/10/2009, bà H, ông Ng và vợ chồng ông Th bà D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H và ông Ng đã giao tiền cho ông Th và bà D tại cửa hàng vàng số 02A, phố Tuy Anh, thành phố Hải Dương với tổng số tiền là 700.000.000đ; nguồn tiền của bà H là do bà bán Đô la Mỹ do chồng gửi từ nước ngoài về (bán đổi tại cửa hàng vàng số 02A Tuy An, thành phố Hải Dương). Việc mua bán và giao tiền có bà Nguyễn Thị Kiêm người nhà ông Th bà D chứng kiến. Do lúc đó đất của gia đình ông Th bà D chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ) nên hai ông bà hứa khi có bìa đỏ sẽ thực hiện việc bàn giao đất. Đến khi có bìa đỏ, vợ chồng ông Th bà D đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Đình Ng diện tích 87m<sup>2</sup> còn phần đất của bà chưa được bàn giao. Khi bà H đòi quyền lợi thì vợ chồng ông Th bà D hứa sẽ làm thủ tục cho bà H nhưng không thực hiện mà bàn giao toàn bộ giấy tờ quyền sử dụng đất cho ông Ng; ông Ng nhận bìa đỏ của vợ chồng ông Th bà D xong cũng không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất bà mua cho bà. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu tòa án buộc vợ chồng ông Th bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng, chuyển nhượng tài sản (đất) lập ngày 30/10/2009 giữa bên chuyển nhượng đất là

vợ chồng ông Th bà D và bên nhận chuyển nhượng là bà H ông Ng hoặc hoàn lại cho bà số tiền 350.000.000đ và lãi suất theo quy định của Ngân hàng nhà nước. Do UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ng diện tích 87m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 200m<sup>2</sup> mà bà H và ông Ng mua chung gây thiệt hại quyền lợi của bà H nên bà đề nghị tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

*Bị đơn ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D trình bày:* Trong những lời khai ban đầu tại Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã thừa nhận lời khai của bà H về việc bà H cùng ông Ng cùng đến nhà ông bà mua đất, cùng trả tiền, xác nhận trong số tiền 700.000.000 đồng đã nhận thì bà H đã trả 350.000.000đ, vợ chồng ông bà đã nhận đủ. Sau khi cả vợ chồng ông bà và ông Ng, bà H ký tên vào bên mua, bên bán thì bà Kiệm là người nhà của gia đình ông Th bà D đã ký tên xuống phía dưới với tư cách người làm chứng. Vợ chồng ông bà mới chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Ng 87m<sup>2</sup> đất mà chưa giao được đất cho bà H do ông Ng không hợp tác và có nguyện vọng tiếp tục cùng ông Ng chuyển nhượng phần đất còn lại theo Hợp đồng cho bà H. Sau đó ông Th, bà D phủ nhận những lời khai trước đó và trình bày: Ông bà không thực hiện giao dịch mua bán chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất ở số 49 Cự Khê, phường BH, thành phố Hải Dương với bà H mà chỉ thực hiện việc chuyển nhượng giao dịch với ông Nguyễn Đình Ng. Khi ông Ng đến giao dịch mua đất của ông bà có bà Trần Thị H đi cùng nhưng hai người không giới thiệu là vợ chồng hoặc mua chung chỉ có ông Ng trao đổi, mặc cả việc mua bán. Sau khi thống nhất về giá bán 4.370.000đ/1m<sup>2</sup>, diện tích 200m<sup>2</sup> thì ông Ng đặt cọc trước 10 triệu đồng (một mình ông Ng đặt tiền) và hẹn đến 30/10/2009 thì trả cơ bản hết tiền, khi đó đất thừa thiếu diện tích thì thanh toán sau. Do ngại đếm tiền và sợ tiền giả nên bà Kiệm (là người nhà) hướng dẫn ra cửa hàng vàng số 2A Tuy An, thành phố Hải Dương nhờ đếm và kiểm tra giúp, đồng thời số tiền này ông bà sẽ tạm cho bà Kiệm vay do đó ông bảo ông Ng đến địa chỉ đó giao nhận tiền. Tại cửa hàng vàng số 2A Tuy An ông Ng là người trực tiếp giao tiền cho ông để nhờ nhân viên cửa hàng đếm và kiểm tra giúp, bà H có đến đó và ngồi với bà D bà Kiệm ở ghế gần đó. Khi nhận đủ tiền thì ký hợp đồng, trong hợp đồng ghi bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đình Ng, bên chuyển nhượng ông Uông Văn Th, đến khi ký thì bà D và bà H cùng tham gia ký vào hợp đồng. Ông Ng giải thích bà H ký là người làm chứng. Sau khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình vì không đổi được đất cho bà L (người cùng xóm) nên thừa đất bán cho ông Ng vẫn hình thành hai thửa, vợ chồng ông làm thủ tục sang tên cho ông Ng 01 thửa có diện tích 87m<sup>2</sup> và ông Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H đến nhà yêu cầu vợ chồng ông làm thủ tục cho bà H, lúc này bà H mới nói mua chung với ông Ng. Bà H đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để đi làm thủ tục thì ông đã đưa cho ông Ng, vợ chồng ông nói không biết việc mua chung nên bảo bà gặp ông Ng để giải quyết. Bà H mượn hợp đồng mua bán đất phô tô ra và nhiều lần yêu cầu ông xác nhận, do nể nang nên vợ chồng ông bà xác nhận cho bà H theo yêu cầu nhưng không phải thực tế như vậy, cũng như ông Triệu và bà H bảo ông ký vào đơn tố cáo ông Ng, sau đó ông xác định việc ký đơn tố cáo ông Ng là không đúng sự thực. Ông Th bà D xác định khi trả tiền tại cửa hàng vàng số 2A Tuy An, thành phố Hải

Dương bà H không có tiền, bà H khai đưa cho ông 350 triệu đồng, trong đó có tiền Đô la Mỹ là không đúng mà chỉ có ông Ng lấy tiền từ trong cốp xe máy ra đựng trong túi nilon chủ yếu là loại tiền có mệnh giá 50.000đ với tổng số tiền là 690 triệu đồng cộng với 10 triệu đồng tiền đặt cọc bằng 700 triệu đồng, ông Th bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H vì bà H không có quyền khởi kiện.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Ng trình bày:* Ông là người trực tiếp mua đất của vợ chồng ông Th bà D diện tích 200m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ số 49, khu 9 phường BH, thành phố Hải Dương, giá thỏa thuận là 4.370.000/1m<sup>2</sup>. Sau đó ông đã đặt cọc trước 10 triệu đồng và hẹn ngày 30/10/2009 trả 690 triệu đồng, tổng cộng bằng 700 triệu đồng, khi làm thủ tục sang tên đo đạc cụ thể sẽ thanh toán theo diện tích thực tế. Nay bà H kiện đòi ông Th bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất cho bà H với lý lẽ bà H cùng ông mua chung đất của vợ chồng ông Th bà D là không đúng thực tế vì khi làm hợp đồng ngày 30/10/2009 tại gia đình ông Th chỉ có tên ông và tên người bán là vợ chồng ông Th bà D, bà H có ký vào hợp đồng chỉ với tư cách người làm chứng, nên hợp đồng chỉ có hai bản do ông giữ một bản còn một bản do vợ chồng ông Th bà D giữ. Bà H thực tế không có tiền, không bỏ tiền ra, việc bà H nhờ ông Th bà D xác nhận là không đúng thực tế. Ông xác định giữa ông và bà H chưa khi nào có thỏa thuận mua chung đất bằng miệng cũng như bằng văn bản nên bà H không có quyền kiện đòi ông Th bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng bán đất cho bà. Sau khi mua đất của ông Th bà D, ông được UBND thành phố Hải Dương, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00318 ngày 28/10/2011 diện tích 87m<sup>2</sup> số thửa 289 tờ bản đồ số 21 địa chỉ khu 9 phường BH, thành phố Hải Dương. Nay bà H đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là không đúng vì bà H không có quyền lợi liên quan nên không có quyền yêu cầu.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H2 trình bày:* Năm 2009 khi ông H2 đang lao động tại Hàn Quốc, bà H có thông báo cho ông việc góp 350.000.000đ với ông Ng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Thị và bà D; số tiền trên do ông gửi Đô la Mỹ từ Hàn Quốc về cho bà H. Ông yêu cầu ông Th bà D thực hiện hợp đồng tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và ông, nêu không thực hiện thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Những người làm chứng trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị Kiệm trình bày: Tại lời khai ngày 01/4/2015 bà Kiệm khai tại Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương thể hiện có chứng kiến việc ông Ng bà H mua đất của ông Th bà D, văn bản hợp đồng đã được soạn thảo sẵn và cả bốn người cùng ký vào Hợp đồng; sau khi các bên ký kết, bà đã ký cuối cùng với tư cách người làm chứng. Khi giao tiền có mặt cả hai vợ chồng ông Th bà D, có mặt ông Ng, bà H và nhờ bà chứng kiến và có hai loại tiền Việt Nam và Đô la Mỹ do vậy hai bên thống nhất đến cửa hàng vàng để quy đổi tiền Đô la Mỹ ra tiền Việt Nam; bà cũng được biết diện tích đất ông Th bà D chuyển nhượng lúc đó có hai thửa, ông bà Thi Dung đã chuyển nhượng được một thửa, còn một thửa chưa sang tên được. Sau đó, bà Kiệm thay đổi lời khai khi đối chất với ông

Ng và có đơn đề nghị ngày 15/8/2015 bà xác định không biết ai là người trả tiền, loại tiền gì, không có tiền Đô la Mỹ, việc bà trước đó xác nhận cho bà H là do bà H đề nghị vì nể nang bà có xác nhận và từ chối tham gia tố tụng.

Bà Phạm Thị Thanh chủ cửa hàng vàng số 2A Tuy An, thành phố Hải Dương trình bày: Bà xác định ông Th bà D có nhờ cửa hàng của bà đếm hộ tiền, bà không nhớ khi ông Ng, bà H và vợ chồng ông Th bà D thanh toán với nhau có loại tiền Đô la Mỹ hay không.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 10/3/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định:

Áp dụng Điều 388, 428, 698 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 10, khoản 7 Điều 22 Luật Đất đai; Điều 28, 49 Luật tổ chức chính quyền địa phương; Điều 32, 193 Luật tổ tụng Hành chính; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí tòa án. Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H buộc vợ chồng ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản (đất) ngày 30/10/2009 giữa vợ chồng ông Uông Văn Th, bà Đinh Thị D và bà H.

- Bác yêu cầu của bà Trần Thị H về việc đòi vợ chồng ông Uông Văn Th, bà Đinh Thị D trả lại số tiền mua đất 350.000.000đ và tiền lãi suất do ngân hàng nhà nước quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc đề nghị tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00318 ngày 28/11/2011 của UBND thành phố Hải Dương cấp cho ông Nguyễn Đình Ng.

Do bà H có kháng cáo nên tại bản án phúc thẩm số 309/2018/DS-PT ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà H; hủy một phần Bản án sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 10/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương về việc: “Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc đòi vợ chồng ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D trả lại số tiền 350.000.000 đồng và tính lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định”. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật; giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

Sau khi thụ lý lại vụ án theo trình tự sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định bà H có chung 350.000.000đ với ông Nguyễn Đình Ng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th bà D; đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2009 phần giữa vợ chồng ông Th bà D với bà H vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 698; khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 131; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng

Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2009 phần giữa bà Trần Thị H và ông Uông Văn Th, bà Đinh Thị D vô hiệu.

2. Buộc ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D trả lại cho bà Trần Thị H và ông Trần Văn H2 số tiền 350.000.000đ đã nhận khi giao kết hợp đồng. Buộc ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D phải bồi thường cho bà Trần Thị H và ông Trần Công H2 số tiền 425.686.498đ. Tổng cộng, ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D phải trả cho bà Trần Thị H và ông Trần Văn H2 số tiền 775.686.498đ.

Bản án còn buộc lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/11/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình Ng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không xuất trình thêm chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Khẳng định việc bà H đã trả cho ông Th bà D 350 triệu đồng khi mua đất chung với ông Ng, sự kiện này đã được chính vợ chồng ông Th bà D và người làm chứng là bà Kiệm xác nhận. Do đó, cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, ông Ng kháng cáo không có căn cứ, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Th trình bày: Ông khẳng định không giao dịch gì với bà H mà vợ chồng ông chỉ giao dịch với ông Ng; bà H chỉ đi cùng ông Ng và ký vào hợp đồng với tư cách là người làm chứng. Sở dĩ có việc ông có đơn tố cáo ông Ng, ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng đất (bản photo) cũng như ông thừa nhận có việc bà H là người chung tiền với ông Ng mua đất của ông là do bà H van xin ông, khóc lóc cho rằng bị ông Ng lừa nên thương tình ông đã ký vào đơn do ông Triệu soạn thảo sẵn nhưng không biết nội dung viết gì. Ông thừa nhận, bản hợp đồng photo có vợ chồng ông xác nhận vào là bản hợp đồng do ông giữ và đưa cho bà H bản photo.

- Ông Nguyễn Đình Ng trình bày: Bản án sơ thẩm đã không xem xét khách quan, toàn diện vụ án; nhiều lời khai, chứng cứ không được xem xét, đánh giá; áp dụng các quy định của pháp luật không đúng; bản án sơ thẩm đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn cũng như của ông. Ông khẳng định bà H hoàn toàn không góp tiền với ông để mua đất của ông Th, bà D; bà H khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ hợp pháp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý, giải quyết vụ án là vi phạm Nghị quyết số 06 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hơn nữa, tại bản hợp đồng (photo) do bà H xuất trình thì bà H ký vào với tư cách là người làm chứng,

không phải người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của bà H và đình chỉ vụ án.

- *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Ng trình bày:* Bản án sơ 34/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương không khách quan dẫn đến quyết định không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông Ng, cụ thể:

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án khi bà H nộp tài liệu, chứng cứ là bản photo (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), không có tài liệu nào chứng minh việc bà H có góp tiền với ông Ng để mua đất nhưng Tòa án vẫn thụ lý vụ án là trái với hướng dẫn tại Nghị quyết số 06 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H cũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh việc mình đã góp tiền cùng ông Ng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th, bà D.

Ông Triệu là người đại diện cho bà H đã làm nhiều đơn tố cáo ông Ng và lừa ông Th, bà D ký vào đơn nhưng không nắm được nội dung đơn gì để gửi đi nhiều nơi.

Bà H đủ năng lực hành vi dân sự nhưng khi không có tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn không có ý kiến gì; hợp đồng vi phạm pháp luật vì theo quy định hợp đồng phải được lập thành văn bản và có đầy đủ họ tên, địa chỉ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, nhưng trong hợp đồng không có tên, địa chỉ của bà H; tại hồ sơ thể hiện, quá trình đàm phán, ký kết và thực hiện hợp đồng chỉ mình ông Ng, bà H chỉ đi cùng để làm chứng.

Việc mượn sổ đỏ của ông Th cũng do ông Ng bà H thực hiện, nhưng căn cứ biên bản mượn sổ đỏ thể hiện bà H là người làm chứng; nếu mua chung bà H phải yêu cầu ông Ng đưa tên mình vào là đồng sở hữu tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 87m<sup>2</sup>.

Từ những phân tích trên, Luật sư Bình đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H và đình chỉ vụ án.

- *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà H, ông H2 trình bày:*

Khi khởi kiện, bà H đã nộp bản hợp đồng photo có 05 chữ ký của 05 người có ông Th, bà D xác nhận vào, có cả bà Kiệm cũng xác nhận, quá trình giải quyết vụ án các đương sự tiếp tục nộp các chứng cứ và thừa nhận nên không nhất thiết phải chứng minh.

Phía bà H có duy nhất 01 bản hợp đồng ngày 30/10/2009 đã được ông Th, bà D thừa nhận, chỉ sau này ông Th, bà D mới không thừa nhận.

Biên bản mượn sổ đỏ có chữ ký của bà H làm chứng, nhưng việc làm chứng ở đây là làm chứng việc ông Th giao sổ đỏ cho ông Ng; do ông Ng chung tiền với bà H nên đã được sang tên 87m<sup>2</sup> đất, còn bà H thì chưa được.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Ng,



giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa có quan điểm:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H là có căn cứ; tại cấp phúc thẩm không có tình tiết gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình Ng.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình Ng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, sau khi tranh tụng trên cơ sở lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

#### **\* Về tố tụng:**

[1] Về thẩm quyền: Bà Trần Thị H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Th và bà D, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Đình Ng, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Do đó, mặc dù Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương đã thụ lý nhưng sau đó đã chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương và Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 32 Luật tố tụng hành chính và khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 309/2018/DS-PT ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 10/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (phần không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc đòi vợ chồng ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D trả lại số tiền 350.000.000 đồng và tính lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật). Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã thụ lý lại và chỉ xem xét lại nội dung bị hủy là đúng quy định pháp luật, phần bản án không bị hủy đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đúng quy định của pháp luật; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, một số người có quyền lợi liên quan, một số người làm chứng vắng mặt nhưng đã có người đại diện, nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại các Điều 227, 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự.



*\* Về nội dung:*

[3] Sau khi thụ lý lại vụ án, nguyên đơn thay đổi nội dung đơn khởi kiện đề nghị xác định bà H đã chung số tiền 350.000.000đ để cùng với ông Ng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th bà D, đồng thời yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 30/10/2009 giữa bà H với ông Th bà D là vô hiệu và giải quyết hậu quả, Hội đồng xét xử thấy: Trong hồ sơ vụ án có 03 văn bản có tiêu đề và nội dung: “Hợp đồng mua, bán, chuyển nhượng QSD đất ở” lập ngày 30/10/2009. Ông Th và ông Ng đều thừa nhận việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhiều lần sửa đổi hợp đồng, ông Ng là người soạn thảo tất cả các hợp đồng và đều thể hiện được lập ngày 30/10/2009. Tại cấp sơ thẩm, vợ chồng ông Th bà D xuất trình hợp đồng thể hiện có chữ ký của bà H tại mục “Bên mua” nhưng là bản photocopy; ông Ng (vợ nộp thay) xuất trình 01 bản hợp đồng không có chữ ký của bà H tại mục “Bên mua” và cho rằng đó là bản gốc. Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu ông Th, bà D cung cấp bản gốc xong không được đáp ứng; quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận bà H có ký vào hợp đồng được lập ngày 30/10/2009 do ông Ng soạn thảo, nhưng ông Ng cho rằng bà H chỉ ký với tư cách là người làm chứng. Tại phiên tòa phúc thẩm lần một các đương sự thừa nhận hợp đồng do ông Th bà D xuất trình có nội dung đúng với hợp đồng gốc mà các bên đã tham gia giao kết. Khi khởi kiện bà H có xuất trình một bản hợp đồng có đầy đủ chữ ký của 05 người (BL số 06), gồm: Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Đình Ng và bà Trần Thị H, người làm chứng là bà Nguyễn Thị Kiệm; tuy đây là bản photocopy nhưng chính ông Th bà D đã ký xác nhận: “Khi mua đất và giao tiền đều có cả ông Ng và bà H tôi đã nhận 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) ông Ng và bà H giao”; nội dung của bản hợp đồng này trùng với nội dung của bản hợp đồng do ông Th bà D xuất trình. Điều này phù hợp với lời khai ban đầu của ông Th, bà D và bà Kiệm là bà H có góp 350.000.000đ cùng ông Ng mua đất của ông Th, bà D; phù hợp với Đơn đề nghị gửi Thanh tra tỉnh Hải Dương ngày 20/9/2014 của ông Uông Văn Th và Đơn đề nghị gửi bà Chánh Thanh tra tỉnh Hải Dương ngày 21/11/2014 của bà Đinh Thị D trước thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án đều thể hiện nội dung: Ông Th bà D bán cho ông Ng và bà H 200m<sup>2</sup> đất với giá 4.370.000đ/1m<sup>2</sup>, đã nhận số tiền 700.000.000đ ông Ng và bà H giao, trong đó mỗi người nộp một nửa của số tiền 700.000.000đ. Bà D còn tự viết và ký xác nhận dưới đơn của ông Th với nội dung: “Tôi là Đinh Thị D vợ ông Uông Văn Th nội dung trên là đúng ngày 30/10/2009 vợ chồng tôi có nhận số tiền là 700.000.000 đồng mua đất ông Nguyễn Đình Ng và bà Trần Thị H mỗi người 350.000.000 đồng”; đề nghị cơ quan tác động với ông Ng trả lại ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông bà thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H.

[4] Hồ sơ vụ án thể hiện sau đó (khoảng từ tháng 5/2015) ông Th, bà H, bà Kiệm thay đổi lời khai theo hướng không thừa nhận nghĩa vụ, có lợi cho ông Th bà D, gây bất lợi cho bà H. Ông Th, bà D cho rằng vì bị bà H tác động nên mới có xác nhận cho bà H việc bà H cùng ông Ng mua chung đất và góp số tiền 350.000.000 đồng trong số 700.000.000 đồng mua đất. Tuy nhiên, căn cứ các

văn bản do ông Th, bà D viết gửi Thanh tra tỉnh Hải Dương, đặc biệt tại các buổi làm việc tại Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương trong tháng 3, 4 năm 2015 như đã nêu ở trên đều không có mặt bà H nên không có chuyện bị bà H tác động dẫn đến khai báo không đúng sự thực; việc lấy lời khai, biên bản hòa giải tại Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương được Thẩm phán tiến hành khách quan, có mặt ông Ng thì bà D, ông Th vẫn giữ nguyên quan điểm nên những lời khai ban đầu này có giá trị pháp lý và giá trị chứng minh cao hơn. Ông Th, bà D cũng như ông Ng cho rằng đơn đề nghị gửi Thanh tra tỉnh Hải Dương do ông Triệu, bà H soạn thảo nhờ ông Th, bà D ký nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh, nên không có căn cứ chấp nhận.

Với những phân tích trên, Hội đồng xét xử đủ căn cứ xác định: Bà H cùng ông Ng góp chung tiền mua đất của ông Th bà D; bà H có góp 350.000.000 đồng trong tổng số tiền 700.000.000 đồng và ông Th bà D đã nhận đủ xong chưa thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng đất cho bà H. Đối với phần ông Ng đã được ông Th, bà D hoàn tất thủ tục để sang tên diện tích đất 87m<sup>2</sup> và đã được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên quyền lợi của ông Ng đã được đảm bảo.

[5] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Th, bà D được lập ngày 30/10/2009 thấy: Tại thời điểm xác lập giao dịch vào ngày 30/10/2009, bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Th bà D chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Th bà D chưa có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ông Th, bà D chuyển nhượng cho người khác là chưa hợp pháp, vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; hợp đồng không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên đã vi phạm Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Nội dung của Hợp đồng thể hiện diện tích không rõ ràng, mâu thuẫn giữa Điều 2 và Điều 4 trong Hợp đồng; không thể hiện ranh giới, kích thước; hình thể thửa đất chuyển nhượng chỉ một thửa là không chính xác với hiện trạng (Tại thời điểm chuyển nhượng và về sau này hiện vẫn là hai thửa riêng biệt) vi phạm quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vi phạm cả về nội dung và hình thức nên giao dịch giữa các bên thông qua hợp đồng nêu trên bị vô hiệu. Vì vậy, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà H là có căn cứ.

[6] Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn cho nhau những gì đã nhận”; ông Th, bà D đã nhận tiền của bà H nhưng chưa bàn giao quyền sử dụng đất, nên phải hoàn trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 350.000.000đ; đồng thời xác định trong trường hợp này lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu của hai bên là như nhau, nên mỗi bên phải chịu 50%. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 4.370.000đ/01m<sup>2</sup> đất ở; bà H góp 350.000.000đ tương đương 80,09m<sup>2</sup>. Theo kết quả định giá thì giá trị quyền sử dụng đất hiện nay là 15.000.000đ/01m<sup>2</sup>; giá trị quyền sử dụng đất của 80,09m<sup>2</sup> là 1.201.372.990đ; giá trị chênh lệch là 851.372.997đ, đây được xác định thiệt hại theo hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán

Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, cấp sơ thẩm đã xác định lỗi và buộc ông Th, bà D phải bồi thường cho bà H và ông H2 số tiền 425.686.498đ là có căn cứ.

Từ những phân tích trên thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật, đã xem xét và đảm bảo được quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự; tại cấp phúc thẩm không có thêm tình tiết gì mới, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Ng. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[7] Án phí: Ông Nguyễn Đình Ng không được chấp nhận kháng cáo phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình Ng; giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Về án phí: Ông Nguyễn Đình Ng phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0009624 ngày 19/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương, xác nhận ông Ng đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hải Dương;
- Cục THA dân sự tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

**Thái Duy Nhiệm**