

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 54/2019/DS-PT

Ngày: 25/11/2019

*V/v “V/v kiện tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp  
đồng chuyển nhượng đất vô hiệu”*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đăng Huy

Ông Nguyễn Minh Tân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương:** Bà Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2019/TLPT-DS ngày 13/5/2019 về “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 22/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2019/QĐ-PT ngày 13/8/2019; quyết định hoãn phiên tòa số 10/2019/QĐ-PT ngày 09/9/2019; quyết định hoãn phiên tòa số 15/2019/QĐ-PT ngày 26/9/2019; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 34/2019/TB-TA ngày 04/10/2019; quyết định hoãn phiên tòa số 42/2019/QĐ-PT ngày 17/10/2019; quyết định hoãn phiên tòa số 46/2019/QĐ-PT ngày 14/10/2019 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1928 và bà Vũ Thị X, sinh

năm 1944;

Địa chỉ: Số 103 Y, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Đều vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc N theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2018:* Bà Nguyễn Thị Thu D; sinh năm 1972. Địa chỉ: số 04 P, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương (có mặt);

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc N, bà Vũ Thị X theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2019:*

+ Ông Trần Thanh P, sinh năm 1961; địa chỉ: N, M, N, Hà Nội; vắng mặt.

+ Anh Trương Thanh T, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 6, T, N, Hà Nội; có mặt.

## **2. Bị đơn:**

- Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1980;

- Chị Phạm Thị Đ, sinh năm 1981.

ĐKKHKT: Số 90 N, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương (Anh M có mặt; chị Đ vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn M và chị Phạm Thị Đ theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2019:* Ông Phạm Văn H, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương (có mặt).

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

- Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số nhà 31 P, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

- Văn phòng công chứng T1 – địa chỉ: 90 T, phường L, thành phố H, tỉnh Hải Dương – người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T2 – trưởng văn phòng; vắng mặt.

*Người làm chứng:* Anh Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 103 Y, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương (có mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 22/3/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:*

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn*

*Ngọc N, bà Vũ Thị X và người đại diện theo ủy quyền cho ông N tại Tòa án là bà Nguyễn Thị Thu D trình bày:* Ngày 19/12/2008, giữa ông N bà X và vợ chồng anh Nguyễn Văn M, chị Phạm Thị Đ có lập hợp đồng viết tay mua tài sản gắn liền với đất cụ thể: Anh Mạnh chị Đ bán cho ông bà ngôi nhà kèm theo thửa đất số 111, tờ bản đồ số 05, diện tích 182.9m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 90 N, thành phố H với giá là 1 tỷ 600 triệu đồng. Ông N bà X đã giao cho vợ chồng anh M chị Đ số tiền 1 tỷ 350 triệu đồng, số tiền 250 triệu đồng còn lại hẹn đến ngày 23/12/2008 sẽ giao nốt và vợ chồng anh M chị Đ sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến hẹn anh M chị Đ không giao được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì giấy chứng nhận hiện đang thế chấp cho ngân hàng. Đến ngày 09/01/2009, ông bà và vợ chồng anh M chị Đ đã ra Phòng công chứng số 1 tiến hành lập hợp đồng đặt cọc nhưng do không thể thực hiện được nên các bên tiến hành lập hợp đồng vay tiền thể hiện nội dung anh M, chị Đ có vay của ông bà số tiền 1 tỷ 350 triệu đồng. Đến ngày 20/01/2009, anh M chị Đ có lập biên bản bàn giao ngôi nhà theo hợp đồng mua bán cho ông bà sử dụng. Trong quá trình sử dụng ngôi nhà, ông bà đã nhiều lần yêu cầu anh M chị Đ giao giấy chứng nhận để làm thủ tục nhưng anh M chị Đ nhiều lần hứa hẹn vẫn không giao được. Ông bà có làm đơn đề nghị cơ quan công an thành phố Hải Dương xem xét giải quyết hành vi của anh M chị Đ. Quá trình làm việc tại công an thành phố Hải Dương quan điểm của anh M chị Đ thừa nhận việc lập hợp đồng bán nhà cũng như đã nhận số tiền 1 tỷ 350 triệu đồng nhưng chưa giải chấp được tại ngân hàng để lấy giấy chứng nhận giao cho ông bà. Ông N và bà X đã chọn phương án nếu vợ chồng anh M chị Đ không giao được bìa đỏ thì ông bà sẽ trả lại nhà và vợ chồng anh M chị Đ phải trả lại ông bà số tiền đã đặt để mua là 1 tỷ 350 triệu đồng. Cũng tại cơ quan công an thành phố, ngày 22/5/2009, ông bà đã lập biên bản về việc bàn giao trả lại ngôi nhà cho vợ chồng anh M chị Đ, thể hiện quan điểm không mua ngôi nhà này nữa đồng thời yêu cầu anh M, chị Đ phải hoàn trả cho ông bà số tiền 1 tỷ 350 triệu đồng, và anh M chị Đ đã cam kết thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho ông bà số tiền này trong thời gian hai tháng kể từ ngày các bên lập biên bản bàn giao lại nhà.

Cho đến nay, anh M chị Đ vẫn chưa hoàn trả cho ông bà số tiền đã nhận, cũng không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán mặc dù ông bà đã có đơn gửi tới công an tỉnh Hải Dương để yêu cầu anh M phải trả số tiền 1 tỷ 350 triệu đồng đã nhận. Sau khi biết ngày 04/12/2017, anh M, chị Đ và chị Nguyễn Thị H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông bà đã mua

trước đây. Để đảm bảo quyền lợi của mình ông bà đã khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét buộc anh M, chị Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất giữa các bên lập ngày 19/12/2008.

Ngày 09/4/2018, ông bà tiếp tục có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2017 tại văn phòng công chứng Thành Đông giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn Mạnh – chị Phạm Thị Đào và bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Hương đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 05, diện tích 182.9m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 90 Nguyễn Đức Cảnh, thành phố Hải Dương đồng thời yêu cầu Tòa án tiến hành thu thập các tài liệu, chứng cứ tại các cơ quan có liên quan trước khi thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Bị đơn anh Nguyễn Văn M và người đại diện theo ủy quyền của anh M và chị Phạm Thị Đ trình bày: Do có khó khăn trong làm ăn kinh tế và còn nợ tiền tại Ngân hàng, nên cuối năm 2008 thông qua mối quan hệ quen biết với anh Nguyễn Ngọc T3 (là con trai ông N, bà X) giữa vợ chồng anh có thỏa thuận với anh T3 nội dung chuyển nhượng nhà đất tại 90N cho anh T3 để anh T3 bán hộ vì nếu vợ chồng bán thì các chủ nợ sẽ thu hồi hết tiền. Sau khi thỏa thuận, anh T3 nói vợ chồng anh M, chị Đ làm thủ tục chuyển nhượng cho bố mẹ anh T3 là ông N, bà X nên mới có hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất do các bên lập ngày 19/12/2008 với giá bán nhà là 1 tỷ 600 triệu đồng. Tại thời điểm này, do vợ chồng M, chị Đ còn nợ ngân hàng số tiền 1 tỷ 200 triệu đồng, nếu anh T3 trả vào ngân hàng và bán nhà thì sẽ được hưởng 150 triệu đồng nên mới tính ra số tiền đặt cọc là 1 tỷ 350 triệu đồng. Số tiền 250 triệu đồng còn lại anh T3 phải trả tiếp sau khi đã bán nhà. Tuy nhiên, thỏa thuận như vậy nhưng anh T3 không thực hiện, mặc dù vợ chồng anh đã giao nhà để anh T3 để thực hiện việc nộp tiền vào ngân hàng để giải chấp giấy chứng nhận. Ngày 09/01/2009, anh T3 nói có người cho vay 1 tỷ 200 triệu đồng nên bảo vợ chồng anh chị ra phòng công chứng số 1 để lập hợp đồng vay với bố mẹ anh T3 số tiền này cộng thêm số tiền 150 triệu anh T3 được hưởng khi bán nhà nên mới có giấy vay số tiền 1 tỷ 350 triệu đồng nhưng trên thực tế mới chỉ ký hợp đồng công chứng chứ chưa có việc biên nhận giao cho nhau số tiền này. Vì xảy ra tranh chấp nên ông N, bà X gửi đơn đến cơ quan công an, tại cơ quan công an các bên xác định không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ông N bà X đã đồng ý giao trả lại nhà để đòi tiền và trên thực tế vợ chồng anh chị đã nhận bàn giao lại ngôi nhà từ ông N bà X. Đối với việc nhận nợ số tiền 1 tỷ 350 triệu đồng

tại cơ quan công an thành phố Hải Dương là do vợ chồng anh chị không muốn ông N, bà X kiện cáo kéo dài. Nay ông N bà X khởi kiện đề nghị Tòa án buộc anh chị phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ngày 19/12/2008 anh chị không chấp nhận vì các bên đã thống nhất không thực hiện theo nội dung hợp đồng này từ năm 2009. Việc anh chị chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 05, diện tích 182.9m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 90 N, thành phố H cho chị Nguyễn Thị H1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại văn phòng công chứng T1 số công chứng 2396 ngày 04/12/2017 là hoàn toàn hợp pháp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà X về việc yêu cầu hủy hợp đồng này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H1 trình bày: Ngày 04/12/2017 tại Văn phòng công chứng T1, chị H1 và vợ chồng anh M chị Đ thực hiện giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất đối với tài sản nhà đất tại số 90 N, thành phố H. Sau đó chị H đã nộp hồ sơ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến nay do xảy ra tranh chấp nên chị H1 chưa nộp được thuế và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị H1 xác định, khi thực hiện hợp đồng hai bên đều tự nguyện và thực hiện đúng quy định của pháp luật về trình tự và thủ tục, đến nay chị đã trả hết tiền cho anh M chị Đ và đã nhận nhà đất để sử dụng. Sau khi nộp hồ sơ mới biết ông N bà X có yêu cầu hủy đồng chuyển nhượng nhà đất giữa chị và anh M chị Đ đồng thời chị mới biết trước đó năm 2008 giữa anh M và ông N có ký hợp đồng mua bán nhà đất nhưng đó là hợp đồng viết tay không công chứng chứng thực. Đối với yêu cầu của ông N bà X chị không nhất trí.

Đại diện Văn phòng công chứng T1 là bà Vũ Thúy Q trình bày: Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh M, chị Đ với chị H1 vào ngày 04/12/2017. Văn phòng công chứng xác định các bên có đầy đủ giấy tờ theo quy định pháp luật, việc chuyển nhượng là tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi, năng lực pháp luật. Đại diện Văn phòng công chứng xác định việc công chứng là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng anh Nguyễn Ngọc T3 trình bày: Anh là con trai của ông N bà X, giữa anh và vợ chồng anh M chị Đ có quan hệ quen biết xã hội ngoài ra không có quan hệ nào khác. Việc vay mượn nợ nần của anh M chị Đ đối với ngân

hàng như thế nào anh không biết, tuy nhiên tại thời điểm năm 2008 anh có biết vợ chồng anh M chị Đ có nhu cầu bán nhà và đất tại số 90 N, phường N nhưng do điều kiện của anh không có tiền nên anh không tự mua được nên anh có nói cho bố mẹ anh biết và bố mẹ anh là người trực tiếp gặp gỡ giao dịch mua bán nhà đất với vợ chồng anh M, chị Đ; anh không liên quan gì đến việc mua bán này. Trong quá trình giao kết hợp đồng anh là người trực tiếp viết các nội dung trong hợp đồng mua bán ngày 19/12/2008 vì anh M chị Đ đã viết nhưng sai nhiều lỗi chính tả. Nội dung hợp đồng đúng như bản hợp đồng mà bố mẹ anh đã giao nộp cho Tòa án, trong đó có nội dung bố mẹ anh đặt cọc cho anh M chị Đ số tiền để mua bán nhà đất là 1.350.000.000đ, anh M chị Đ là người trực tiếp nhận số tiền đặt cọc tại nhà 90 N vào ngày 19/12/2008. Sau khi thiết lập hợp đồng và đặt cọc tiền thì hẹn 5 ngày sau anh M chị Đ có trách nhiệm giao sổ đỏ để bố mẹ anh làm thủ tục. Tuy nhiên anh M chị Đ không giao được sổ đỏ nên khi ra làm công chứng đã thiết lập hợp đồng vay tiền với nội dung anh M chị Đ vay của bố mẹ anh 1.350.000.000đ. Đến ngày 20/01/2009, bố mẹ anh vẫn tiếp quản nhà đất 90 N để chờ lấy sổ đỏ nhưng anh M chị Đ vẫn không lấy được sổ đỏ. Sự việc anh chỉ biết đến vậy vì sau đó anh đi làm ăn xa không biết được nữa. Nay bố mẹ anh khởi kiện anh đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đó là đề nghị Tòa án buộc anh M và chị Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất đã lập ngày 19/12/2008, đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh M chị Đ với chị Nguyễn Thị H. Phía nguyên đơn xác định trong trường hợp không tiếp tục thực hiện được hợp đồng thì yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất các bên đã lập ngày 19/12/2008 vô hiệu, đồng thời yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật mà không yêu cầu buộc anh M chị Đ phải trả lại số tiền 1 tỉ 350 triệu đồng theo thỏa thuận của các bên ngày 22/5/2009. Đối với nội dung hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh M chị Đ với chị Nguyễn Thị H1 phía nguyên đơn không yêu cầu xem xét xử lý về hậu quả.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 22/3/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương áp dụng các Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; các điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 388, 424, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 385, 401, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 35, 147, 149, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ

phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và 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. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc N và bà Vũ Thị X về việc buộc anh Nguyễn Văn M và chị Phạm Thị Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất các bên lập ngày 19/12/2008. Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất các bên lập ngày 19/12/2008 chấm dứt kể từ ngày 22/5/2009 là thời điểm các bên có văn bản thỏa thuận mới.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc N và bà Vũ Thị X về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất do các bên lập ngày 19/12/2008 vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc N và bà Vũ Thị X về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại văn phòng công chứng T1 số công chứng 2396 ngày 04/12/2017 giữa anh Nguyễn Văn M - chị Phạm Thị Đ với chị Nguyễn Thị H1.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Anh T và chị D là những người được ông N và bà X ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định:*

Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng quy định về thủ tục tố tụng dân sự do Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thủ tục xác minh, làm rõ nguồn tiền ông N, bà X mua nhà đất có liên quan đến chị Nguyễn Thị Kim T4 và chị Nguyễn Thị Thu D (con gái của ông N, bà X) để đưa chị T4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Vì trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn luôn chối bỏ trách nhiệm đã nhận tiền.

Trong quá trình giao dịch mua bán nhà đất, vợ chồng anh M, chị Đ đều lấy lý do là đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan để vay ngân hàng nhưng không xác định được là có phải giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp hay không. Tại bút lục 75 – hồ sơ vụ án việc thế chấp đều thể hiện tài sản này là của Công ty TNHH 1 thành viên A.

Thứ hai, về tính có hiệu lực của Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 19/12/2008: Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá được một cách đúng đắn, đầy đủ và chính xác về bản chất của giao dịch đã không chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của ông N, bà X về việc buộc M - Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất các bên lập ngày 19/12/2009 là không phù hợp với quy định của pháp luật. Mặc dù là hợp đồng viết tay nhưng thể hiện ý chí tự nguyện của các bên. Hợp đồng đã được thực hiện. Bên mua đã trả tiền cho bên bán (1.350.000.000đ/1,600.000.000đ). Như vậy, bên mua cũng đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ giao dịch, bên bán đã giao nhà. Hiện tại hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ký ngày 19/12/2008 vẫn còn hiệu lực, cụ thể bên mua có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu là 250.000.000 đ, bên bán có nghĩa vụ phải bàn giao Giấy tờ liên quan đến tài sản.

Đối với hợp đồng vay tiền ngày 09/01/2009 giữa các bên là hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy cho hợp đồng mua bán nhà đất ngày 19/12/2008. Thực chất là tiền mua bán nhà đất chứ không phải tiền vay. Vấn đề này được thể hiện ở Hợp đồng mua bán, biên bản lấy lời khai tại cơ quan điều tra; các bản cam kết của anh M, chị Đ và các chứng cứ khác đều thống nhất.

Đối với giấy cam kết bàn giao nhà ngày 22/05/2009 giữa ông N và vợ chồng M - Đ là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, vì không có chữ ký của bà X và các chủ sở hữu khác (*vợ ông N, chị D, chị T4*). Vì số tiền 1.350.000.000đ trả cho M là nguồn tiền huy động của cả gia đình ông bà N - X. Được hình thành từ số tiền tiết kiệm của ông N, bà X, tiền chị D đi vay mượn, chị T4 đi lao động Hàn Quốc góp vào để mua. Ông N, bà X chỉ là người đại diện đứng ra thiết lập hợp đồng mua bán. Như vậy, tài sản là nhà và thửa đất số 111, tờ bản đồ 05, diện tích 182.9 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ 90 N, thành phố H là tài sản chung hợp nhất của các cá nhân trên. Việc ông N một mình tự định đoạt tài sản trên, tự ý làm giấy bàn giao nhà mà không được sự đồng ý của các đồng sở hữu là hoàn toàn trái quy định pháp luật. Trong giấy bàn giao nhà ngày 22/05/2009 chỉ có ông N ký, bà X (*là vợ ông N*), chị D, chị T4 không ký và không có bất kỳ sự ủy quyền nào để cho ông N thực hiện công việc đó. Hơn nữa, sau khi ông N tự ý bàn giao nhà, gia đình bà X đã gửi rất nhiều đơn từ đến nhiều cơ quan chức năng đề nghị được can thiệp, bảo vệ quyền và lợi ích của gia đình, cụ thể ngày 22/5/2009, bà X có đơn kêu cứu tới Công an thành phố Hải Dương; ngày 10/12/2009 gia đình bà X có đơn gửi Giám đốc Công an tỉnh Hải Dương. Giám đốc Công an tỉnh giao cho phòng PC 14 giải quyết nhưng đến nay vẫn chưa giải quyết xong; ngày 07/10/2015, gửi đơn đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Hải Dương; ngày 27/09/2017 gửi đơn thư

đến văn phòng địa chính - UBND phường N; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - UBND thành phố H;

Việc mua bán tài sản gắn liền với đất giữa anh M, chị Đ và gia đình ông N chưa được giải quyết triệt để thì anh M, chị Đ thực hiện việc chuyển nhượng tài sản đó cho người khác nhằm tẩu tán tài sản, điều này thể hiện qua việc dấu thông tin tài sản đang tranh chấp khi thực hiện thủ tục công chứng; giá cả mua bán thể hiện 200.000.000đ, trong khi tại thời điểm 2008, vợ chồng M, Đ bán cho ông bà N X là 1,6 tỷ và theo định giá của Tòa án là khoảng 3,6 tỷ.

Thứ ba, về hợp đồng mua bán đất giữa anh M, chị Đ và bà H1 lập ngày 14/12/2017 tại phòng công chứng T1 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật vì đối tượng chuyển nhượng là nhà và thửa đất đã được anh M, chị Đ chuyển nhượng cho các sở hữu chung là ông N, bà X, chị D, chị T4. Hợp đồng chuyển nhượng này hiện vẫn đang có hiệu lực vì ông N bà X vẫn có đơn kêu cứu các cấp, các ngành để yêu cầu M + Đ thực hiện hợp đồng. Hơn nữa, anh M, chị Đ không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào với người mua, không trao GCN cho người mua, không trả lại tiền. Như vậy, nhà đất này đang có tranh chấp, nên anh M, chị Đ chuyển nhượng nhà đất này cho bà H là vi phạm pháp luật. Khi làm các thủ tục công chứng nhà đất, bên chuyển nhượng không cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin về tình trạng của tài sản mua bán cho công chứng viên. Mặt khác, Công chứng viên lại thiếu trách nhiệm không xác minh thông tin tình trạng nhà đất ở UBND phường, ở Văn phòng đăng ký QSDĐ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc vợ chồng M, chị Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ký ngày 19/12/2008; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh M, chị Đ và chị H1 vô hiệu, do nhà đất chưa đủ điều kiện tham gia giao dịch. Đồng thời xác định Giấy bàn giao nhà đất do ông N thiết lập ngày 22/5/2009 là vô hiệu do vợ và các con ông N không đồng ý, vi phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà X (vợ ông N) và chị D, chị T4 (con ông N). *Trường hợp xác định cấp sơ thẩm thu thập thiếu tài liệu, đưa thiếu người có quyền lợi liên quan đến vụ án, đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.*

*Anh M và ông H là người đại diện theo ủy quyền của phía bị đơn xác định:* Đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên. Thực tế, các bên ký hết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có việc ông N và bà X giao số tiền 1.350.000.000đ cho anh M, chị Đ. Việc anh M, chị Đ ghi số tiền vào hợp đồng,

cũng như khai nhận tại cơ quan công an do nể nang và không muốn sự việc kiện cáo kéo dài. Hơn nữa, hợp đồng mua bán giữa ông N, bà X với anh M và chị Đ đã được các bên tự nguyện chấm dứt. Do đó, đề nghị HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 22/3/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

*Người làm chứng là anh T3 xác định:* Giữa anh và anh M không có việc thỏa thuận về việc anh M hứa cho anh số tiền 150.000.000đ nếu bán được nhà đất. Thực tế anh và chị Đ là những người trực tiếp giao tiền cho vợ chồng anh M và chị Đ.

*Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm:* Về việc tuân thủ pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự tham gia phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng; về hướng giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của ông N và bà X thì thấy, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 19/12/2008 giữa anh M, chị Đ với ông N, bà X không được công chứng, chứng thực vi phạm quy định pháp luật nên vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Hơn nữa, hai bên đã có văn bản ngày 22/5/2009 xác định không tiếp tục thực hiện hợp đồng 19/12/2008 mà chuyển sang việc anh M và chị Đ nợ ông N, bà X số tiền 1.350.000.000đ. Thực tế, ông N, bà X đã trả nhà đất lại cho anh M, chị Đ. Như vậy, các bên đã tự nguyện chấm dứt hợp đồng mua bán. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của phía nguyên đơn.

Đối với hợp đồng ngày 04/12/2017, giữa anh M, chị Đ với chị H1, tại thời điểm công chứng, các bên đều có đầy đủ giấy tờ hợp lệ, việc ký kết là tự nguyện nên xác định là hợp pháp. Do đó, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông N, bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thành phố Hải Dương.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]*Về tố tụng:* Ngày 23/3/2019, TAND thành phố Hải Dương xét xử vụ án. Ngày 03/4/2019, ông Nguyễn Ngọc N và bà Vũ Thị X kháng cáo. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 273 BLTTDS xác định kháng cáo của ông N và bà X là hợp lệ và

được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H1 và Văn phòng công chứng T1 vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX quyết định xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xét kháng cáo của ông N, bà X thì thấy:*

Ngày 19/12/2008, anh M chị Đ có lập hợp đồng bán cho ông N bà X ngôi nhà kèm theo thửa đất số 111, tờ bản đồ số 05, diện tích 182.9m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 90 N, thành phố H với giá là 1 tỷ 600 triệu đồng. Hợp đồng giữa các bên chưa tiến hành công chứng theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003, do tại thời điểm đó anh M, chị Đ đã thế chấp tài sản là đối tượng chuyển nhượng cho ngân hàng và chưa thực hiện việc giải chấp để được trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do anh M chị Đ không giao được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng nên ngày 09/01/2009 tại phòng công chứng nhà nước số 1 tỉnh Hải Dương, các bên đã thống nhất lập hợp đồng vay tiền với nội dung anh M chị Đ vay của ông N bà X số tiền 1 tỷ 350 triệu đồng bằng số tiền đặt cọc ghi trong hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất lập ngày 19/12/2008. Đến ngày 20/01/2009, anh M chị Đ vẫn tiến hành việc bàn giao nhà đất cho ông N bà X và ông N bà X đã nhận tài sản. Sau khi nhận tài sản, anh M chị Đ vẫn không thực hiện được việc giao giấy chứng nhận để các bên hoàn tất thủ tục nên ông N bà X đã có đơn gửi công an thành phố Hải Dương để xem xét hành vi của anh M chị Đ. Quá trình làm việc tại công an thành phố Hải Dương ngày 22/5/2009, ông N và anh M có ký kết văn bản về việc không thực hiện việc mua bán tài sản gắn liền với đất các bên đã lập ngày 19/12/2008 nữa. Anh M xác nhận sẽ trả cho ông N bà X số tiền 1.350.000.000đ đã nhận.

Xét thấy, các bên trong giao dịch dân sự có toàn quyền thỏa thuận xác lập, thay đổi hay chấm dứt các quan hệ pháp luật dân sự trên cơ sở tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và pháp luật. Trong vụ án, khi anh M và chị Đ và ông N, bà X ký hết hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất các bên đã lập ngày 19/12/2008 hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn là anh M và người đại diện theo ủy quyền là ông H xác định không có việc anh M, chị Đ nhận tiền từ ông N, bà X. Ngược lại, tại phiên tòa, phía nguyên đơn xác định có việc trả cho anh M chị Đ số tiền 1.350.000.000đ, nguồn tiền để trả là của ông N, bà X và chị D, chị T4. Đây là tình tiết mới mà các bên khai nhận, cần được xác minh làm

rõ có hay không việc giao nhận tiền; số tiền 1.350.000.000đ có nguồn gốc của những ai; có văn bản thỏa thuận giữa ông N, bà X, chị D và chị T4 về việc mua nhà đất chung hay không, thời gian nào. Bởi vì, việc có hay không giao nhận số tiền 1.350.000.000đ sẽ là cơ sở để xác định hiệu lực của hợp đồng ngày 19/12/2008, cũng như thỏa thuận ngày 22/5/2009 giữa các bên. Trường hợp nếu có căn cứ xác định có việc giao nhận số tiền 1.350.000.000đ giữa các bên, cần xem xét đánh giá hiệu lực của thỏa thuận ngày 22/5/2009 giữa ông N và anh M, cụ thể, cần phải làm rõ ý chí của ông N và anh M khi thỏa thuận nghĩa vụ của các bên, khi ông N “không mua ngôi nhà nữa” và anh M phải có trách nhiệm “kể từ ngày 22/5/2009 đến 22/7/2009 sẽ hoàn trả đầy đủ số tiền cho gia đình ông N”. Như vậy, nếu anh M không thực hiện việc trả đủ số tiền 1.350.000.000đ thì thỏa thuận ngày 22/5/2009 sẽ hết hiệu lực sau ngày 22/7/2009 (ngày cuối cùng trả tiền theo thỏa thuận), vì các bên không tự nguyện thực hiện cam kết. Do đó, khi giải quyết vụ án cần phải xem xét đánh giá cả hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất lập ngày 19/12/2008. Thực tế, sau ngày 22/7/2009, gia đình ông N, bà X tiếp tục có nhiều đơn khiếu nại về mua bán nhà đất tại số 90 N, thành phố H. Hơn nữa, cần làm rõ ý chí của bà X và của chị Đ tại thời điểm ngày 22/5/2009 có biết hoặc đồng ý với thỏa thuận chấm dứt việc mua bán, trả tiền của ông N và anh M không để xác định hiệu lực của thỏa thuận.

Đồng thời, cần xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ tại Cơ quan công an thành phố Hải Dương; Công an tỉnh Hải Dương về kết quả tố giác tội phạm của ông N và X đối với anh M, chị Đ; thu thập các tài liệu, chứng cứ để xác định thời gian ông N, bà X khiếu nại đối với việc mua bán nhà đất ngày 19/12/2008; thu thập hợp đồng thế chấp nhà đất tại số 90 N, thành phố H của anh M, chị Đ (hoặc công ty TNHH một thành viên A) để làm cơ sở đánh giá thỏa thuận ngày 22/5/2009 và hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2017 tại văn phòng công chứng T1 giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn M - chị Phạm Thị Đ và bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị H.

Xét thấy, do xuất hiện những tình tiết, lời khai mới tại phiên tòa cần phải được thu thập, xác minh, đối chất để làm căn cứ vững chắc đánh giá và quyết định đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên trong giao dịch dân sự. Những tài liệu, chứng cứ như phân tích ở trên tại phiên tòa Hội đồng xét xử không thể, thực hiện bổ sung được. Do đó, HĐXX phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho TAND thành phố Hải Dương giải

quyết lại theo quy định tại khoản 1 Điều 310 BLTTDS.

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại.

Về án phí phúc thẩm: Ông N, bà X là người cao tuổi và kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và 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 toàn bộ Bản án số 03/2019/DS-ST ngày 22/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương về vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị X với bị đơn anh Nguyễn Văn M và chị Phạm Thị Đ.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm

2. Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm sẽ xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Ông N, bà X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 25/11/2019.

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND Tp Hải Dương;
- THADS Tp. Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Vũ Thanh Tuấn**