

Bản án số: 17/2023/DS - PT  
Ngày 28 tháng 02 năm 2023  
V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên  
bố HĐCNQSD đất vô hiệu.

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**  
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thu Huyền.  
*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trường Sơn.  
Ông Nguyễn Anh Tuấn  
**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.  
**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:** Ông Hoàng Thanh Phương  
- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2022/TL- DSPT ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 20/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2023/QĐXXPT - DS ngày 03 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1980; bà Phan Thị Thu H, sinh năm 1985; đều có địa chỉ: Khu T, xã S, huyện K, tỉnh Phú Thọ.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông H:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; Nơi ĐKKHKT: xã N, huyện L, tỉnh Phú Thọ (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 13/9/2022)

- Bà Thiều Thị H, sinh năm 1996; địa chỉ: Khu 3, xã L, huyện T, tỉnh Phú Thọ (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 29/8/2022)

*Bị đơn:* Ông Trần Quang C, sinh năm 1958; bà Trần Thị Thúy H, sinh năm 1961; đều có địa chỉ: Khu T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú. (Ông Trần Quang C đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị Thúy H theo Giấy uỷ quyền ngày 15/11/2021).

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Trần Xuân Đ, sinh năm 1975; bà PH Thị R, sinh năm 1981; đều có địa chỉ: khu T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ.

(Ông Trần Xuân Đ đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà PH Thị R theo giấy uỷ quyền ngày 28/3/2022)

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1978; bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1985; đều có địa chỉ: khu T, xã S, huyện K, tỉnh Phú Thọ. (Ông Nguyễn Văn H đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị P theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 30/12/2021)

- Ngân hàng TH Mại cổ phần Bưu điện cổ phần V; địa chỉ: Tòa nhà Thaiholdings, số 210 K, quận K, thành phố N. *Đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Doãn S- Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng Bưu điện cổ phần V. *Đại diện theo uỷ*

quyền: ông Trần Đăng H - Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch K - Ngân hàng TMCP V Chi nhánh Phú Thọ; địa chỉ: Thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ.

- Ủy ban nhân dân thị trấn K, huyện K; địa chỉ: Thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ. Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Danh C - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn K; địa chỉ: thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Danh M, sinh năm 1956; bà Trần Thị T, sinh năm 1961; đều có địa chỉ: khu T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ.

- Bà Vi Thị Bình, sinh năm 1964; địa chỉ: khu S, Thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ.

- Anh Nguyễn Khả Q, sinh năm 1985; địa chỉ: khu Thành Công, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ

- Anh Trần Hồng K, sinh năm 1983; chị Nguyễn M, sinh năm 1987; đều có địa chỉ: khu T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ

(Bà H, ông Ca, ông M, bà T, anh Q, chị M, anh K, ông Đ, ông H có đơn xin xử vắng mặt; ông C, bà T, bà H, ông H có mặt).

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn và ủy quyền của nguyên đơn đều trình bày: Anh Nguyễn Quốc H và chị Phan Thị Thu H có thửa đất số 195-5, tờ bản đồ số 07, diện tích 227,2m<sup>2</sup>, thuộc khu 3 (nay là khu Gò Chùa), thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ; đứng tên anh H, chị H tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CA284825 do UBND huyện K cấp ngày 01/12/2015. Năm 2020, vợ chồng anh H, chị H đã cho anh Nguyễn Văn H (là anh trai của anh H) mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để vay vốn làm ăn. Do anh H, chị H và anh H không thuộc nhóm khách hàng tiềm năng (không hoạt động kinh doanh, nghề lao động tự do không xác định được nguồn tiền trả nợ) nên không thể tự đứng ra vay được khoản tiền lớn, nên anh H đã trao đổi với vợ chồng anh H, chị H đồng thời cùng nhau thống nhất nhờ ông Trần Quang C đứng tên tại Hợp đồng vay thế chấp của Ngân hàng V, Phòng giao dịch K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) hộ anh H. Để việc vay vốn được thuận tiện, anh chị đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất 195-5, tờ bản đồ số 07 sang tên ông Trần Quang C và bà Trần Thị Thúy H. Ngày 04/11/2020 anh H, chị H và ông C, bà H đã ký cam kết mượn sổ đỏ để thế chấp vay vốn ngân hàng với nội dung: Anh H, chị H cho ông C, bà H mượn sổ đỏ trong thời hạn 01 năm để vay vốn hộ anh H. Ngày 05/11/2020 anh H, chị H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 195-5, tờ bản đồ 07, diện tích 227,2m<sup>2</sup> cho ông C, bà H với mục đích để ông C, bà H làm thủ tục vay tiền cho anh H, anh H có nghĩa vụ trả tiền gốc theo định kỳ và lãi hàng tháng cho Ngân hàng. Khoảng tháng 10/2021 vợ chồng anh H đã đến nhà ông C, bà H đưa toàn bộ số tiền gốc, lãi cho ông C, bà H để ông bà thanh lý khoản vay của ông bà ở Ngân hàng V phòng giao dịch K và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để trả cho vợ chồng anh nhưng ông C, bà H không đồng ý và không nhận tiền.

Nay anh chị đề nghị Tòa án nhân dân huyện K tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2020 anh chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà H thửa đất số 195-5, tờ bản đồ 07 là vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật.

Mặc dù khoản tiền ông C, bà H vay theo Hợp đồng tín dụng số: HĐTD2912020793 ngày 25/11/2020 và Hợp đồng thế chấp HĐTC2912020793 ngày 25/11/2020 giữa Ngân hàng với ông C, bà H nhưng thực tế là vay hộ cho anh H, anh H là người sử dụng khoản tiền này. Để việc giải quyết vụ án được thuận lợi và NH,

anh chị tự nguyện trả toàn bộ số tiền gốc và lãi, phí phạt theo quy định đồng thời yêu cầu Ngân hàng giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị, anh chị sẽ yêu cầu anh H thực hiện nghĩa vụ H trả số tiền này cho anh chị sau.

- Đối với thửa đất 7-1, ở khu T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ, do anh H nhờ anh đứng tên hộ, để đối ứng (làm tin) cho thửa đất 195-5 của gia đình anh nên anh xác định: Thửa đất 7-1 không phải là của anh nhưng của ai thì anh không rõ vì khi đó anh H, anh Đ đang làm ăn C với nhau. Nay anh Đ, anh H yêu cầu anh trả thửa đất này anh cũng đồng ý nhưng khi nào Tòa án làm rõ thửa đất thuộc quyền sử dụng của ai thì anh sẽ trực tiếp trả cho người đó. Anh đề nghị Tòa xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh về việc anh yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

*Bị đơn có các lời trình:* Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay nợ Ngân hàng, thời gian vay, tài sản thế chấp, nguồn gốc tài sản, mục đích chuyển nhượng, mục đích vay tiền đối với thửa đất số 195-5, tờ bản đồ số 07, diện tích 227,2m<sup>2</sup>, thuộc khu 3 (nay là khu Gò Chùa), thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ và Ngân hàng theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) ngày 05/11/2020, Hợp đồng tín dụng số HĐTD2912020793 ngày 25/11/2020, Hợp đồng thế chấp HDTC2912020793 ngày 25/11/2020 đúng như anh H, chị H đã trình bày. Tuy nhiên, ông bà xác định ông bà không quen biết anh H, chị H mà chỉ biết anh Nguyễn Văn H (là anh trai anh H) và bà Vi Thị Bình, do anh H và chị Bình là bạn của anh Trần Xuân Đ (anh Đ là em trai của bà Trần Thị Thuý H). Năm 2010, anh Trần Xuân Đ, anh Nguyễn Văn H và chị Vi Thị Bình do cần tiền để mua nhà ông Châu Vóc (ở khu 7, thị trấn K cũ) nên đã nhờ vợ chồng ông C, bà H đứng ra vay vốn hộ tại ngân hàng V phòng giao dịch K và thế chấp tài sản là thửa đất số 195-5, tờ bản đồ 07, diện tích 227,2m<sup>2</sup> thuộc khu 3 (nay là khu Gò Chùa), thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ của anh H, chị H, lúc này ông bà được biết anh H, chị H là em trai của anh Nguyễn Văn H. Để thuận tiện giao dịch, các bên đã thống nhất anh H, chị H ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ khối tài sản này cho vợ chồng ông bà với mục đích để ông bà thế chấp vay vốn hộ anh Đ, anh H, chị Bình tại ngân hàng V phòng giao dịch K. Ngày 04/11/2020, ông bà và vợ chồng anh chị H, H cùng nhau ký giấy mượn bìa đỏ đồng thời đến ngày 05/11/2022 thì anh H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại UBND thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ đối với thửa đất này. Tại Hợp đồng tín dụng số: HĐTD2912020793 ngày 25/11/2020, Hợp đồng thế chấp HDTC2912020793 ngày 25/11/2020 giữa vợ chồng ông C với Ngân hàng thể hiện: Vợ chồng ông đã thế chấp thửa đất này để vay số tiền 02 tỷ đồng. Sau khi vay, toàn bộ số tiền này ông bà đã giao cho anh H và anh Đ cầm, ông bà chỉ vay hộ chứ không hưởng lợi gì. Theo thỏa thuận ngày 04/11/2020 thì thời hạn mượn bìa đỏ là một năm kể từ ngày thỏa thuận, sau đó anh Đ, anh H, chị Bình phải trả toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng V cho vợ chồng ông C đồng thời vợ chồng ông C có nghĩa vụ lấy bìa đỏ về sang tên trả lại thửa đất 195-5 cho anh H, chị H. Tuy nhiên, do mâu thuẫn trong công việc nên anh Đ, anh H, chị Bình chưa trả được khoản tiền vay này, vì vậy ông, bà chưa rút được bìa đỏ về để sang tên trả lại cho anh H thửa đất như đã cam kết. Nay anh H, chị H có đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2020 vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật thì ông bà cũng nhất trí và đồng ý giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, chị H nhưng với điều kiện anh H, chị H phải trả quyền sử dụng thửa đất 7-1, tờ bản đồ số

23, diện tích 511,7m<sup>2</sup>. Địa chỉ: khu T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ cho anh Trần Xuân Đ là em của ông và ông bà đề nghị Toà án buộc anh H, anh Đ phải trả tiền cho ông bà để ông bà trả tiền cho Ngân hàng và lấy bìa đỏ về để ông bà sang tên trả lại cho anh H, chị H.

Ông, bà xác định anh H và anh Đ đều phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông bà; anh H, chị H không liên quan gì đến việc vay tiền của ông với anh Đ và anh H. Việc anh H, chị H tự nguyện trả toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng, ông bà xác định đây là quyền của anh chị, ông bà không yêu cầu anh H, chị H phải trả nợ vì ông bà vay hộ cho anh H, anh Đ chứ không vay hộ cho anh H, chị H.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có lời khai thể hiện:**

*Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng V - chi nhánh Phú Thọ - phòng giao dịch K trình bày:* Ngân hàng V Chi nhánh Phú Thọ- Phòng giao dịch K có cho ông C, bà H vay số tiền 02 tỷ đồng theo Hợp đồng tín dụng số: HĐTD2912020793 ngày 25/11/2020 và Hợp đồng thế chấp HDTC2912020793 ngày 25/11/2020. Thời hạn vay 84 tháng, lãi suất: 7,9%/năm. Tài sản thế chấp là 01 ngôi nhà 1,5 tầng cùng toàn bộ thửa đất số 195-5, tờ bản đồ 07, diện tích 227,2 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 160 m<sup>2</sup>, đất vườn 67,2 m<sup>2</sup>) ở khu 3 (nay là khu Gò Chùa), thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ. Nay anh H, chị H khởi kiện, Ngân hàng có quan điểm trường hợp Toà án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Quốc H, chị Phan Thị Thu H với ông Trần Quang C, bà Trần Thị Thuý H vô hiệu thì đề nghị Toà án duy trì hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông C, bà H để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tính đến ngày 15/9/2022, ông C và bà H còn nợ Ngân hàng số tiền: 1.623.854.833đ (Một tỷ sáu trăm hai mươi ba triệu tám trăm năm mươi tư nghìn tám trăm ba mươi ba đồng). Trong đó: tiền gốc: 1.574.000.000 đồng; Tiền lãi 10.504.833 đồng; Tiền phí phạt trả nợ trước hạn: 39.350.000 đồng. Đối với việc anh H, chị H xin thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho ông C, bà H trong khoản vay này thì Ngân hàng nhất trí. Ngân hàng cam kết sau khi có bản án của Toà án, Ngân hàng sẽ căn cứ vào Quyết định của Toà án để tiến hành thu hồi khoản nợ theo quy định pháp luật.

- *Người đại diện theo ủy quyền của UBND thị trấn K có quan điểm:* Ngày 05/11/2021, ông Nguyễn Quốc H, bà Phan Thị Thu H, ông Trần Quang C, bà Trần Thị Thuý H cùng nhau ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 195-5, diện tích 227,2m<sup>2</sup> ở khu 3 (nay là khu Gò Chùa), thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ với giá là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và thực hiện chứng thực Hợp đồng tại UBND thị trấn K. Việc chuyển nhượng giữa các bên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nay anh H, chị H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2020 vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật, UBND thị trấn K cho rằng: Tại thời điểm xác lập Hợp đồng, các bên chỉ nói muốn chuyển nhượng thửa đất cho nhau để sử dụng chứ không nói với cán bộ Tư pháp về mục đích chuyển nhượng là để vay hộ tiền, do đó cán bộ Tư pháp đã thực hiện đúng nhiệm vụ của mình, kiểm tra tính hợp pháp của thửa đất, giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia ký kết đồng thời chứng kiến việc các bên tự nguyện ký trước mặt cán bộ Tư pháp và trình lãnh đạo UBND thị trấn K xác nhận vào Hợp đồng theo đúng quy định. UBND thị trấn không biết việc các bên thoả thuận trái với nhau như thế nào, UBND thị trấn đã làm đúng nhiệm vụ của mình. Đề nghị Toà án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết theo quy định của pháp luật

*Anh Nguyễn Văn H trình bày:* Khoảng tháng 8/2020 anh Trần Xuân Đ có mua của ông Nguyễn Danh M và bà Trần Thị T một thửa đất vườn ở khu T, thị trấn K,

huyện K, tỉnh Phú giá 600.000.000 đồng (đã trả 500.000.000 đồng). Sau đó vào khoảng tháng 9/2020, anh Đ giới thiệu anh mua nốt một phần đất vườn còn lại của nhà ông M và bà T với giá 600.000.000 (Sáu trăm triệu đồng), cùng ở địa chỉ: khu Liên Đồng, thị trấn K, anh H đã trả tiền hết cho ông M, bà T (vì chưa đo đạc nên chưa biết diện tích cụ thể)

Anh đã nhờ anh Đ làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho anh nhưng anh chưa nhận được bìa đỏ. Sau khi hai bên có xảy ra mâu thuẫn không làm ăn C được nên tháng 5/2021 anh Đ nói với anh là trả cho anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 7-2, tờ bản đồ số 23 mà anh đang đứng tên cho anh Đ (hiện nay anh đang nhờ anh K, chị M vay Ngân hàng). Anh đã đồng ý và sang tên theo yêu cầu của anh Đ nhưng sau khi nhìn thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh mới biết thửa đất anh đã để anh Đ đứng tên chính là đất anh mua của ông M, bà T chứ không phải là đất của anh Đ. Nay anh Nguyễn Quốc H và chị Phan Thị Thu H khởi kiện anh có quan điểm: Anh đồng ý thửa đất anh mua đã đổi và sang tên cho anh K, chị M, nay anh Đ nhờ anh K, chị M đứng tên còn thửa đất của anh Đ mua của ông M, bà T là của anh (thửa thửa đất 7-1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là anh Nguyễn Quốc H, chị Phan Thị Thu H). Ngày 27/02/2021, anh H có đơn yêu cầu độc lập với nội dung: anh đề nghị Tòa án nhân dân huyện K buộc anh Đ phải trả thửa đất 7-1 đứng tên anh H và chị H tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh, thửa đất đất trên không phải của anh Đ.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - ông Trần Xuân Đ trình bày:* Ngày 30/8/2020 anh có mua của ông Nguyễn Danh M và bà Trần Thị T một thửa đất vườn ở khu Liên Đồng, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ. Khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh đã tách làm 02 thửa là: Thửa 7-1 diện tích 511,7 m<sup>2</sup> và thửa đất 7-2, diện tích 600,3m<sup>2</sup>. Thời điểm này do anh và anh H cần vay vốn nên anh đã để anh H, chị H đứng tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 7-1 diện tích 511,7m<sup>2</sup> và anh H, chị Thuý đứng tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 7-2, diện tích 600,3 m<sup>2</sup>. Sau khi thỏa thuận mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 195-5, diện tích 227,2m<sup>2</sup> ở khu Gò Chùa, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ của anh H, chị H để nhờ ông C, bà H vay hộ anh và anh H số tiền 02 tỷ đồng ở Ngân hàng thì anh H đã cầm luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 7-1 diện tích 511,7m<sup>2</sup> ở khu Liên Đồng, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ của anh để làm đối ứng. Còn thửa đất 7-2, diện tích 600,3 m<sup>2</sup> hiện anh đã nhờ cháu anh là vợ chồng anh K và chị M đứng tên để vay vốn Ngân hàng. Anh cho rằng việc đứng tên anh H và chị H tại thửa đất 7-1 trên GCNQSD đất là do anh có thỏa thuận với anh H nếu trong vòng một năm việc trả nợ chưa xong thì tên của ai người đó sử dụng luôn, không cần phải thực hiện chuyển nhượng lại nữa. Đối số tiền ông C, bà H vay hộ anh và anh H tại Ngân hàng anh thừa nhận đúng như nguyên đơn và bị đơn đã trình bày. Anh xác định đã sử dụng số tiền này như sau:

- Mua đất nhà ông Châu Vóc: 1.600.000.000 đồng;
- Trả vào Ngân hàng để rút bìa đỏ của anh H ra: 200.000.000 đồng;
- Làm thủ tục chi phí cho việc chuyển đổi và tiền phạt Ngân hàng do rút bìa của anh H trước thời hạn: 100.000.000 đồng;
- Làm thủ tục chuyển nhượng, đóng thuế sang tên cho ông C, mua nhà ông Căn Thuận: 120.000.000 đồng.

Anh cho rằng: Số tiền 200.000.000 đồng gốc thì anh sẽ trả cho ngân hàng còn lãi của 18 tháng anh và anh H đã trả từ tháng 11/2021 nên anh H phải trả lại cho anh. Do

hết thời hạn hợp đồng mượn tài sản anh H chưa trả được tiền ông C nên anh đề nghị ai đang đứng tên bìa nào thì được sử dụng diện tích đất đó (ông C sử dụng thửa 195-5, tại khu Gò Chùa, thị trấn K; anh H tiếp tục sử dụng thửa 7-1, tại khu T, thị trấn K). Đối với khoản tiền làm thủ tục chuyển nhượng đất sang cho ông C, anh không yêu cầu Tòa xem xét. Việc vay tiền giữa anh với ông C, anh H, chị Bình anh có quan điểm anh sẽ yêu cầu giải quyết sau.

Nay anh H, chị H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2020 vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật đồng thời yêu cầu ông C, bà H trả thửa đất 195-5, tờ bản đồ 07 cho anh H, chị H thì anh đề nghị Tòa án nhân dân huyện K xem xét:

- Buộc anh H, chị H trả lại cho anh thửa đất 7-1, diện tích đất 511,7 m<sup>2</sup> ở khu T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ.

- Tại bản thỏa thuận ngày 04/11/2020 anh H, chị H và ông C, bà H đã xác định thời hạn mượn quyền sử dụng thửa đất 195-5 là một năm. Hết thời hạn này, nếu anh H không trả được tiền ông C, bà H vay Ngân hàng thì đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H, chị H và ông C, bà H đồng thời xác định thỏa thuận giữa anh Đ và anh H, chị H có hiệu lực pháp luật, ai đang đứng tên thửa đất nào thì sử dụng thửa đất đó.

*Người làm chứng trình bày:*

- Bà Vi Thị Bình có lời khai thể hiện: Khoảng tháng 9/2020 nhà ông M, bà T có bán cho bà và anh Nguyễn Văn H một phần diện tích đất vườn. Trước đó, ông bà M, T đã bán cho anh Trần Xuân Đ một phần đất vườn liền kề với đất của bà và anh H. Khi mua xong, bà và anh H có nhờ anh Đ làm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Đ nói có người nhà trên phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện sẽ làm hồ sơ nh được. Sau này anh Đ có nhờ anh H đứng tên thửa đất anh Đ mua của ông bà M, bà T, còn thửa đất của bà và anh H mua C thì bà và anh H đã nhờ anh, chị H - H đứng tên hộ. Do quá trình trao đổi để hợp thửa anh Đ lấy giá chênh lệch số tiền mua thửa đất của ông bà M, bà T cao hơn nhiều so với thực tế anh Đ đã mua để lấy phần hơn khi bán cho bà và anh H nên bà đã không làm ăn C với anh Đ nữa. Anh Đ đã đề nghị anh H chuyển tên trả lại mảnh đất mà anh H đứng tên hộ cho anh Đ sau đó anh Đ nhờ anh K, chị M đứng tên thửa đất 7-2 này cho đến nay.

Đối với việc anh Đ đòi thửa đất anh H, chị H đang đứng tên với diện tích 511,7m<sup>2</sup> và cho rằng thửa đất đó là của anh Đ, bà cho rằng không đúng vì bà xác định thửa đất này là của bà và anh H cùng góp tiền mua nhưng đã thống nhất để anh H, chị H đứng tên.

Đối với việc mượn đất của anh chị H - H thế chấp Ngân hàng để vay tiền làm ăn, bà xác định toàn bộ sự việc đúng như nguyên đơn và bị đơn đã trình bày nhưng bà cho rằng ông C được trả công là 100.000.000 (Một trăm triệu đồng) thì mới thực hiện thủ tục vay hộ này. Đối với số tiền 2 tỷ đồng, sau khi nhận được ông C đã lấy 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) trả ngân hàng cho anh chị H - H và 100.000.000 (Một trăm triệu đồng) tiền công của ông C như đã thỏa thuận ban đầu. Như vậy, trên thực tế bà và anh H vay số tiền là 1.700.000.000 (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) thông qua anh H và cũng có trách nhiệm trả nợ cho anh H để anh H trả nợ ngân hàng, làm thủ tục sang tên để lấy lại sổ đỏ đất từ ông C. Từ tháng 6/2021 bà đã giục anh H nhiều lần để cùng trả nợ số tiền trên cho ngân hàng và làm thủ tục sang tên lấy lại sổ đỏ cho anh H đồng thời đã chuẩn bị đủ tiền để trả nhưng ông C chưa đồng ý. Trong quá trình anh H mượn bìa đỏ của anh H để nhờ ông C vay tiền của ngân hàng khi anh

H muốn lấy bìa của anh H về thì ông C gây khó khăn cho anh H, tôi thấy nếu một mình anh H giải quyết thì anh H chưa thể trả tiền ngay cho ông C nên tôi mới nói với anh H vì còn làm ăn C với nhau nên tôi tự nguyện giúp anh về kinh tế để trả nợ cho Ngân hàng lấy sổ của anh H về sang tên bìa đỏ trả cho anh H. Bản thân bà không vay mượn gì C với anh H, không vay tiền của anh H, bà không vay nợ gì ông C nên bà không có nghĩa vụ trả nợ cùng anh H, số tiền ông C vay hộ anh H ở Ngân hàng V là khoản tiền nợ của anh H với ông C, bà không được chứng kiến việc ông C đưa tiền cho anh H vay nên không rõ khoản tiền đó ông đưa cho ai, bao nhiêu tiền.

Về lý do bà ký tên trong giấy mượn bìa đỏ của anh H là do bà biết sự việc nên anh H bảo bà tham gia vào làm người làm chứng cho việc anh H mượn bìa đỏ của anh H chứ bà không mượn bìa đỏ của anh H để nhờ ông C vay tiền, có một lần anh H bận công việc đi vắng anh có nhờ bà mang tiền đến nhà ông C trả hộ cho anh tiền gốc, lãi. Bà khẳng định không liên quan đến việc vay tiền của anh H với ông C đề nghị Toà án không đưa bà vào tham gia tố tụng. Việc bà nhận cùng trả nợ cho anh H tại bản tự khai ngày 22/12/2021 là do bà muốn giúp đỡ anh H để trả nợ và để anh H yên tâm làm ăn.

*Ông Nguyễn Danh M, bà Trần Thị T trình bày:* Việc ông bà chuyển nhượng 01 mảnh đất cho anh Trần Xuân Đ với giá 600.000.000 (Sáu trăm triệu đồng), diện tích 511,7m<sup>2</sup> ở khu Liên Đồng, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ là có thật. Anh Đ đã trả cho ông bà là 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng), còn lại 100.000.000 (Một trăm triệu đồng) thì anh bảo giữ lại để chuyển đổi đất cho ông bà, đến nay đã hơn một năm anh Đ vẫn không chuyển đổi được đất và cũng không H tiền lại cho gia đình ông bà. Gia đình ông bán cho anh Đ 03 chiếc ao và anh đã trả tiền 01 chiếc cho ông bà là 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng). Do anh Đ chưa trả số tiền 100.000.000 đồng nên 02 cái ao đã bán cho anh Đ ông bà vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho anh. Việc anh Đ còn nợ gia đình ông bà số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), ông bà sẽ đề nghị giải quyết bằng một vụ án khác khi có đầy đủ chứng cứ, ông bà không đề nghị Tòa xem xét trong vụ án này.

Tháng 9/2020, ông bà có chuyển nhượng cho anh H 01 mảnh đất diện tích là 600m<sup>2</sup> với giá thỏa thuận là 600.000.000 (Sáu trăm triệu đồng). Anh H đã trả đủ tiền cho ông bà. Ngoài diện tích đất đã bán cho anh Đ, anh H ở phía trước nhà thì ông bà không bán vị trí nào khác.

Khi đi làm thủ tục sang tên cho anh Đ, anh H thì có mặt cả anh Đ, anh H và anh H nhưng khi làm Hợp đồng chuyển nhượng để làm bìa đỏ, ông bà thấy anh Đ không đứng thừa đất nào, lúc đó anh Đ có trao đổi do làm ăn C nên ai đứng tên cũng được. Anh Đ là người đưa anh H đến mua đất của ông bà (anh Đ mua trước anh H mua sau anh Đ khoảng một tháng do anh Đ giới thiệu cho anh H).

- *Anh Nguyễn Khả Q là người thuê thửa đất của anh H chị H có lời khai thể hiện:* Tháng 3/2018 anh có Hợp đồng thuê đất của anh Nguyễn Quốc H, chị Phan Thị Thu H, thửa đất 195-5, tờ bản đồ số 07, ở khu 3 (nay là khu Gò Chùa), thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ, thời gian thuê là 60 tháng đến ngày 15/3/2023 hết hợp đồng. Sau khi ký Hợp đồng thuê đất, anh xây dựng nhà 1,5 tầng và tài sản trên đất để phục vụ cho việc kinh doanh. Nay anh H, chị H có tranh chấp đối với thửa đất 195-5 với ông C, bà H nhưng quyền lợi của anh không bị ảnh hưởng gì, nên anh không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu sau này có xảy ra tranh chấp anh sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Anh đề nghị không đưa anh vào tham gia tố tụng trong vụ án.

- Anh Trần Hồng K, chị Nguyễn M đều trình bày: anh chị là cháu gọi ông Trần Xuân Đ là cậu, hiện nay anh chị đang đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất 7-2, tờ bản đồ số 23, diện tích 600,3m<sup>2</sup>, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA696628 ngày 25/5/2021 cho anh chị. Địa chỉ thửa đất: khu T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ. Thửa đất trên là của ông Trần Xuân Đ nhờ anh chị đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn ngân hàng. Anh chị xác định thửa đất trên chỉ đứng hộ tên nên không yêu cầu gì về quyền lợi. Do anh chị bận công việc không đến tham gia tố tụng được đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt anh chị.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 23/5/2022 anh H có đơn xin rút yêu cầu độc lập đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất thửa 7-2, tờ bản đồ 23, để anh yêu cầu giải quyết bằng vụ án dân sự khác và không yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K xem xét trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện K. Xử:

Căn cứ Điều 122, khoản 1 Điều 124, khoản 2 Điều 131, Điều 134, Điều 137, Điều 138, Điều 463, Điều 466, Điều 469 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013; căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Phan Thị Thu H, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 527 quyền số 01/2020.TP/CT-SCT-HĐGD ngày 05/11/2020 giữa ông Nguyễn Quốc H, bà Phan Thị Thu H và ông Trần Quang C, bà Trần Thị Thuý H là vô hiệu.

[2]. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quốc H, bà Phan Thị Thu H đối với Ngân hàng cổ phần V trong việc trả số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng số: HĐTD2912020793 ngày 25/11/2020, Hợp đồng thế chấp HĐTC2912020793 ngày 25/11/2020 giữa ông Trần Quang C, bà Trần Thị Thuý H với Ngân hàng V Chi nhánh Phú Thọ, Phòng giao dịch K. Ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H có nghĩa vụ trả Ngân hàng cổ phần V tính đến ngày 15/9/2022 bị đơn còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.623.854.833 đồng (Một tỷ sáu trăm hai mươi ba triệu tám trăm năm mươi tư nghìn tám trăm ba mươi ba đồng) trong đó tiền gốc: 1.574.000.000 đồng; tiền lãi 10.504.833 đồng; Tiền phí trả nợ trước hạn: 39.350.000 đồng.

*Trường hợp của ông Nguyễn Quốc H, bà Phan Thị Thu H chậm thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, kể từ ngày 16/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số: HĐTD2912020793 ngày 25/11/2020, Hợp đồng thế chấp HĐTC2912020793 ngày 25/11/2020.*

Ngân hàng tH mại cổ phần V có nghĩa vụ xoá thế chấp đối với thửa đất 195-5, tờ bản đồ 07, diện tích 227,2m<sup>2</sup> ở khu T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CX456802 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 13/11/2020 đứng tên ông Trần Quang C và bà Trần Thị Thuý H cho ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H ngay sau khi ông Nguyễn Quốc H và bà Phan

Thị Thu H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số: HĐTD2912020793 ngày 25/11/2020, Hợp đồng thế chấp HDTC2912020793 ngày 25/11/2020 giữa ông Trần Quang C, bà Trần Thị Thuý H với Ngân hàng V Chi nhánh Phú Thọ, Phòng giao dịch K.

[3]. Buộc ông Trần Quang C và bà Trần Thị Thuý H có nghĩa vụ thực hiện toàn bộ thủ tục chuyển đổi cho ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H quyền sử dụng thửa đất số 195-5, tờ bản đồ 07, diện tích 227,2m<sup>2</sup> ở khu 3 (nay là khu Gò Chùa), thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ *(có các vị trí tiếp giáp và mốc giới như sơ đồ trích lục kèm theo)*.

Trường hợp ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Trần Quang C và bà Trần Thị Thuý H không thực hiện nghĩa vụ chuyển đổi quyền sử dụng thửa đất số 195-5, tờ bản đồ 07, diện tích 227,2m<sup>2</sup> ở khu 3 (nay là khu Gò Chùa), thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ cho ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H thì ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay thế cho Giấy chứng nhận nêu trên.

Ủy ban nhân dân huyện K có nghĩa vụ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX456802 đã cấp ngày 13/11/2020 cho ông Trần Quang C, bà Trần Thị Thuý H và thực hiện các thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 195-5, tờ bản đồ 07, diện tích 227,2m<sup>2</sup> ở khu 3 (nay là khu Gò Chùa), thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ cho ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H theo quy định.

[4]. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Xuân Đ và ông Nguyễn Văn H. Ông Trần Xuân Đ và ông Nguyễn Văn H được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và các vấn đề khác theo luật định.

*Kháng cáo:* Ngày 28/9/2022 ông Trần Quang C là bị đơn; ông Trần Xuân Đ, bà PH Thị R là những người liên quan có đơn kháng cáo đều với nội dung: Không đồng ý bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 29/9/2022 anh Nguyễn Quốc H là nguyên đơn có đơn kháng cáo: Không đồng ý một phần đối Quyết định của Bản án là buộc ông phải trả cho Ngân hàng số tiền phạt là 39.000.000đ (Ba mươi chín triệu đồng).

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Ông Trần Xuân Đ, bà PH Thị R vắng mặt tại phiên tòa có đơn xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Quang C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ mới. Đồng thời tại phiên tòa ông không trình bày được cụ thể nội dung kháng cáo, ông thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và vay vốn Ngân hàng đúng như tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án sơ thẩm đã xử đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T rút toàn bộ kháng cáo.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ* phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quang C, ông Trần Xuân Đ, PH Thị R; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Quốc H. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 20/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Phú Thọ.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện VKSND tỉnh; Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Quốc H.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Quang C là bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong suốt quá trình tố tụng và các lời khai ông Trần Quang C, bà Trần Thị Thuý H đều thừa nhận giao dịch này là không có thật và bản thân ông C, bà H mong muốn trả tiền cho Ngân hàng NH, đồng thời trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, chị H (BL 508). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Quang C và Trần Thị Thuý H là giao dịch giả tạo cũng được thể hiện bằng Giấy cam kết mượn sổ đỏ thế chấp vay vốn giữa ông C, bà H và ông H, bà H (BL 361); Giấy thoả thuận về việc vay nợ, trả nợ hàng tháng đối với Ngân hàng (BL 363); Giấy biên nhận số tiền 2 tỷ đồng (BL 362). Mặt khác, ông H, bà H tự nguyện trả toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng, ông bà xác định đây là quyền lợi của ông H, bà H chứ ông bà không yêu cầu ông H, bà H phải trả nợ vì ông C, bà H vay hộ cho ông H, ông Đ chứ không vay hộ ông H, bà H. Trong quá trình tố tụng ông C, bà H đều nhất trí Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2020 vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật ông bà nhất trí và đồng ý giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà H. Mặt khác, tại phiên tòa ông C cũng thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và vay vốn Ngân hàng đúng như tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án sơ thẩm đã xử đúng theo quy định của pháp luật. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông Trần Quang C và bà Trần Thị Thuý H trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 195 – 5, tờ bản đồ số 07, diện tích 227,2m<sup>2</sup>, ở khu 3 thị trấn K, huyện K cho ông H, bà H là có căn cứ. Kháng cáo của ông Trần Quang C không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3]. Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Xuân Đ, bà PH Thị R, Hội đồng xét xử xét thấy: tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Tại BL 107) anh Đ có văn bản đề nghị được đưa anh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án giữa Nguyên đơn là ông H, bà H và bị đơn là ông C, bà H. Quá trình cùng nhau kinh doanh do thiếu vốn nên phải vay 2 tỷ vốn tại Ngân hàng V. Do không vay được vốn ưu đãi đã phải nhờ ông Trần Quang C, bà Trần Thị Thuý H vay hộ vốn. Để đối ứng với thửa đất số 195 – 5 của anh chị H, H làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C, bà H để vay vốn, ông là người phải đối ứng thửa đất số 07-1, tờ bản đồ 23, diện tích 511,7m<sup>2</sup> tại Khu T, thị trấn K anh yêu cầu anh H, chị H phải trả lại thửa đất 07-1 cho anh. Ngày 23/11/2012 (Chưa thấy VB) có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết thửa đất số 07-1, tờ bản đồ 23, diện tích 511,7m<sup>2</sup> tại Khu T, thị trấn K mà hiện nay ông H, bà H đang quản lý. Tại phiên tòa ngày 15/9/2022 ông Đ và

người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ xin rút yêu cầu độc lập đề giải quyết bằng một vụ án khác. Do vậy, kháng cáo của ông không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với kháng cáo của bà PH Thị R là vợ của ông Trần Xuân Đ, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong suốt quá trình tố tụng bà Thuý có lời khai duy nhất tại (BL số 78) thể hiện chị có biết việc ông Đ có làm ăn C với ông H, bà Bình, đồng thời có đối ứng bìa đất số DA696069 tờ bản đồ 23, diện tích 511,7m<sup>2</sup> cho ông H, bà H để ông H bà H cho mượn bìa đồ nhờ ông Trần Quang C và bà Trần Thị Thuý H vay hộ tiền Ngân hàng. Tuy nhiên, cụ thể như thế nào bà không biết, không liên quan. Do vậy, đề nghị không đưa bà tham gia tố tụng (BL 78). Do vậy, kháng cáo của bà PH Thị R không có căn cứ.

Đối với ông Trần Quang C – sinh năm 1958, ông C là người cao tuổi lẽ ra cấp sơ thẩm hướng dẫn ông làm đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm. Trong quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm, ông C đã có đơn xin miễn án phí. Do vậy, Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Quang C theo quy định của pháp luật, nội dung này không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. H trả số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2020/0007967 ngày 04/10/2022 tại Chi cục thi hành án huyện K.

Từ những nhận định tại mục [2].[3] không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quang C, ông Trần Xuân Đ, bà PH Thị R.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ là có căn cứ, phù hợp với quy định nên được chấp nhận.

[4]. 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.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông Trần Xuân Đ, bà PH Thị R không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Quốc H là bà Nguyễn Thị T tại phiên toà phúc thẩm rút toàn bộ nội dung kháng cáo, do vậy ông Nguyễn Quốc H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Kháng cáo của ông Trần Quang C không được chấp nhận ông phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên ông Trần Quang C là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quang C, ông Trần Xuân Đ, PH Thị R; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Quốc H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ Điều 122, khoản 1 Điều 124, khoản 2 Điều 131, Điều 134, Điều 137, Điều 138, Điều 463, Điều 466, Điều 469 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013; căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26; khoản 1, khoản 4 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm,

thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Phan Thị Thu H, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 527 quyền số 01/2020.TP/CT-SCT-HĐGD ngày 05/11/2020 giữa ông Nguyễn Quốc H, bà Phan Thị Thu H và ông Trần Quang C, bà Trần Thị Thuý H là vô hiệu.

[2]. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quốc H, bà Phan Thị Thu H đối với Ngân hàng cổ phần V trong việc trả số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng số: HĐTD2912020793 ngày 25/11/2020, Hợp đồng thế chấp HDTC2912020793 ngày 25/11/2020 giữa ông Trần Quang C, bà Trần Thị Thuý H với Ngân hàng V chi nhánh Phú Thọ, phòng giao dịch K. Ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H có nghĩa vụ trả Ngân hàng cổ phần V tính đến ngày 15/9/2022 bị đơn còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.623.854.833 đồng (Một tỷ sáu trăm hai mươi ba triệu tám trăm năm mươi tư nghìn tám trăm ba mươi ba đồng) trong đó tiền gốc: 1.574.000.000 đồng; tiền lãi 10.504.833 đồng; Tiền phí trả nợ trước hạn: 39.350.000 đồng.

*Trường hợp của ông Nguyễn Quốc H, bà Phan Thị Thu H chậm thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, kể từ ngày 16/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số: HĐTD2912020793 ngày 25/11/2020, Hợp đồng thế chấp HDTC2912020793 ngày 25/11/2020.*

Ngân hàng tH mại cổ phần V có nghĩa vụ xóa thế chấp đối với thửa đất 195-5, tờ bản đồ 07, diện tích 227,2m<sup>2</sup> ở khu T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CX456802 do UBND huyện K cấp ngày 13/11/2020 đứng tên ông Trần Quang C và bà Trần Thị Thuý H cho ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H ngay sau khi ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số: HĐTD2912020793 ngày 25/11/2020, Hợp đồng thế chấp HDTC2912020793 ngày 25/11/2020 giữa ông Trần Quang C, bà Trần Thị Thuý H với Ngân hàng V chi nhánh Phú Thọ, Phòng giao dịch K.

[3]. Buộc ông Trần Quang C và bà Trần Thị Thuý H có nghĩa vụ thực hiện toàn bộ thủ tục chuyển đổi cho ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H quyền sử dụng thửa đất số 195-5, tờ bản đồ 07, diện tích 227,2m<sup>2</sup> ở khu 3 (nay là khu Gò Chùa), thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ (có các vị trí tiếp giáp và mốc giới như sơ đồ trích lục kèm theo).

*Trường hợp ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Trần Quang C và bà Trần Thị Thuý H không thực hiện nghĩa vụ chuyển đổi quyền sử dụng thửa đất số 195-5, tờ bản đồ 07, diện tích 227,2m<sup>2</sup> ở khu 3 (nay là khu Gò Chùa), thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ cho ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H thì ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay thế cho Giấy chứng nhận nêu trên.*

Ủy ban nhân dân huyện K có nghĩa vụ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX456802 đã cấp ngày 13/11/2020 cho ông Trần Quang C, bà Trần Thị Thuý H và thực hiện các thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 195-5, tờ bản đồ 07, diện tích 227,2m<sup>2</sup> ở khu 3 (nay là khu Gò Chùa), thị trấn

K, huyện K, tỉnh Phú Thọ cho ông Nguyễn Quốc H và bà Phan Thị Thu H theo quy định.

[4]. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Xuân Đ và ông Nguyễn Văn H. Ông Trần Xuân Đ và ông Nguyễn Văn H được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Xuân Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm theo quy định. Xác nhận ông Trần Xuân Đ đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2020/0007965 ngày 04/10/2022 tại Chi cục thi hành án huyện K.

Bà PH Thị R phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm theo quy định. Xác nhận bà PH Thị R đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2020/0007966 ngày 04/10/2022 tại Chi cục thi hành án huyện K.

Ông Nguyễn Quốc H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm theo quy định. Xác nhận ông Nguyễn Quốc H đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2020/0007968 ngày 05/10/2022 tại Chi cục thi hành án huyện K.

Ông Trần Quang C được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định. H trả số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số AA/2020/0007967 ngày 04/10/2022 tại Chi cục thi hành án huyện K.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành 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 quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

Các quyết định khác của Bản án Hôn nhân và gia đình 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 tỉnh Phú Thọ;
- TAND H. K;
- Chi cục THADS H. K;
- Các đương sự;
- Lưu HS-AV.

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

**Lê Thị Thu Huyền**