

Bản án số: 165/2024/DS - PT

Ngày: 27/5/2024

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Phạm Văn Hợp

*Các Thẩm phán:* ông Nguyễn Văn Tiến

ông Phạm Tồn

**- Thư ký phiên tòa:** bà Đinh Thị Thanh Yên, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** ông Lê Văn Thành, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, tại điểm cầu Trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm bằng hình thức trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 894/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: thôn Q, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Đình M, sinh năm 1988 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1995; địa chỉ: KDC K, phường V, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H:* ông Đỗ Đình N, sinh năm 1984; địa chỉ: A V, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Số nhà C, ngách D K, phường N, quận B, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1960 và bà Trần Thị Đ, sinh năm 1962; cùng trú tại địa chỉ: Số nhà C, ngách D K, phường N, quận B, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Thành T1, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: thôn B, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân huyện Q. Địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn T2 - Chủ tịch. Vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân xã Q, huyện Q. Địa chỉ: thôn H, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng V1 - Chủ tịch. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 19/5/2023, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:* Bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260m<sup>2</sup>; địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) số phát hành DB 600094, ngày 15/5/2021 mang tên ông Mai Xuân H1, bà Nguyễn Thị Hoài T3 và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q xác nhận ngày 15/12/2021 tại trang III giấy CNQSDĐ, mang tên Nguyễn Thị L. Năm 2021 con gái bà tên là Nguyễn Thị V đã lập gia đình và làm ăn sinh sống tại Hà Nội cùng gia đình bố mẹ chồng là ông Nguyễn Xuân T, bà Trần Thị Đ. Trong quá trình làm ăn con gái bà có nhờ bố mẹ chồng ông T, bà Đ đứng ra ký giấy ủy quyền cho con gái bà thế chấp giấy CNQSDĐ mang tên bố mẹ chồng để vay Ngân hàng 02 tỷ đồng góp tiền buôn bán rượu ngoại cùng bà Nguyễn Thị Anh V2, nhưng làm ăn được một thời gian thì bà Nguyễn Thị Anh V2 ôm tiền bỏ trốn (hiện đang có lệnh truy tìm). Thấy khả năng lấy lại giấy CNQSDĐ đã thế chấp tại Ngân hàng cho bố mẹ chồng chị V2 là khó khăn nên bà muốn phụ giúp ông bà thông gia để lấy lại giấy CNQSDĐ đã thế chấp tại Ngân hàng. Bà L quyết định chuyển thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260m<sup>2</sup> mang tên bà sang cho ông bà thông gia. Tuy nhiên, do đang trong quá trình tham gia tố cáo vụ buôn bán rượu bị lừa, nên ông bà thông gia và con gái bà không muốn đứng tên trên giấy CNQSDĐ. Theo chỉ định của ông bà thông gia và con gái bà hướng dẫn ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị H (vợ chồng M, H gọi bà Đ là cô ruột) ra Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh N1 ở S, Chí L1, Hải Dương làm hợp đồng ủy quyền cho cháu của bà là anh Nguyễn Thành T1, ở xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình đứng ra giao dịch thay ông M, bà H tại tỉnh Quảng Bình. Ngày 22/4/2022, bà và anh Nguyễn Thành T1 đến Văn

phòng C; địa chỉ 192 H, tiểu khu A, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260,0m<sup>2</sup>, với bên nhận chuyển nhượng ông M, bà H do ông Nguyễn Thành Trung đại d theo ủy quyền của ông M, bà H, được Văn phòng C chứng thực. Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng bà không nhận tiền từ vợ chồng ông M, bà H mà trực tiếp tiến hành làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 10/6/2022, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q xác nhận tại trang IV giấy CNQSDĐ số phát hành DB 600094, mang tên ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên, bản thân bà hoàn toàn không biết ông M, bà H là ai và cũng không nhận được một đồng tiền nào từ ông M, bà H. Sau đó, bất động sản khó chuyển nhượng, giá thấp nên ngày 21/11/2022 ông bà thông gia và con gái bà yêu cầu vợ chồng ông M, bà H làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất mà vợ chồng ông M, bà H đứng tên hộ sang tên cho ông bà thông gia, nhưng vợ chồng ông M, bà H không đồng ý tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông bà thông gia. Hiện tại, vợ chồng ông M, bà H vẫn thừa nhận không phải đất của mình, chỉ đứng tên hộ ông bà thông gia và con gái bà. Vợ chồng ông M, bà H khẳng định chưa bao giờ có ý định chiếm đoạt mảnh đất trên (theo các tin nhắn giữa vợ chồng ông M, bà H với con gái bà đã lập vi bằng cung cấp cho Tòa án). Tuy nhiên, vợ chồng ông M, bà H cho rằng đã chuyển tiền cho con gái bà để tham gia góp vốn buôn bán rượu ngoại (khoảng 1 tỷ đồng) để chạy đơn hàng cùng bà Nguyễn Thị Anh V2, nhưng bà A V2 ôm tiền bỏ trốn có cả tiền của vợ chồng ông M, bà H. Do đó, vợ chồng ông M, bà H yêu cầu ông bà thông gia và con gái bà phải đứng ra vay giúp vợ chồng ông M, bà H khoảng vài trăm triệu để vợ chồng ông M, bà H trả nợ Ngân hàng do vợ chồng ông M, bà H đã thế chấp QSDĐ cho Ngân hàng để vay tiền góp buôn bán rượu ngoại thì ông M, bà H sẽ làm thủ tục chuyển trả lại thửa đất. Mục đích của vợ chồng ông M, bà H không làm thủ tục trả lại thửa đất là muốn con gái bà vay cho một khoản tiền để đến tháng 2/2023 đáo hạn trả nợ mà vợ chồng ông M, bà H đã thế chấp giấy CNQSDĐ tại Ngân hàng. Trường hợp con gái bà không vay được tiền thì vợ chồng ông M, bà H khẳng định đến 2/2023 cũng sẽ bàn giao lại cho ông bà thông gia, chứ không lấy của ông bà thông gia thửa đất. Nhưng đến tận bây giờ vợ chồng ông M, bà H vẫn không làm thủ tục trả lại thửa đất cho ông bà thông gia, mà đã làm đơn báo mất giấy CNQSDĐ để xin cấp lại giấy CNQSDĐ tại UBND xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình nhằm chiếm đoạt thửa đất của bà. Vì vậy, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy phần xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q tại trang IV ngày 10/6/2022, mang tên ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị H tại giấy CNQSDĐ số phát hành DB 600094, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260m<sup>2</sup>; địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình và buộc vợ chồng ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị H trả lại toàn bộ diện tích đất cho bà.

*Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Đỗ Đình N trình bày:* Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260m<sup>2</sup>; địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình và yêu cầu vợ chồng

ông M, bà H trả lại toàn bộ diện tích thửa đất trên là hoàn toàn không có căn cứ, bởi lẽ:

Thứ nhất, việc bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260m<sup>2</sup>, địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cho vợ chồng ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị H là hoàn toàn đúng theo trình tự quy định pháp luật. Vì vợ chồng ông M, bà H bận công việc làm ăn ở Hải Dương nên đã làm Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Thành T1 để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên. Hợp đồng ủy quyền ký vào ngày 21/4/2022, được công chứng, chứng thực tại Văn phòng C, địa chỉ: V, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương số 1273, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung ủy quyền đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà H (do anh Trung đại ủy quyền) ký ngày 22/4/2022 thực hiện công chứng tại Văn phòng C, địa chỉ: A H, tiểu khu A, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình công chứng số 2098, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Mặc dù anh T1 không phải người đứng tên trên giấy CNQSDĐ của thửa đất nói trên, nhưng căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 21/4/2022, anh T1 hoàn toàn có quyền được xác lập giao dịch chuyển nhượng. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng giữa bà L và vợ chồng ông M, bà H có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, bà L, anh T1 có đầy đủ năng lực dân sự, tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng hai bên biết và phải biết nội dung hợp đồng, quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Trên cơ sở hợp đồng nói trên, vợ chồng ông M, bà H đã thực hiện thủ tục sang tên trên giấy CNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật. Theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 “...việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai”. Theo quy định tại khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai “...việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Hiện nay, giấy CNQSDĐ của thửa đất nói trên đã được sang tên cho vợ chồng ông M, bà H nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đương nhiên có hiệu lực pháp luật.

Thứ hai, vợ chồng ông M, bà H là người thứ ba ngay tình trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị L. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên từ bà L cho vợ chồng ông M, bà H (do anh T1 ủy quyền) là hoàn toàn hợp pháp theo phân tích nêu trên. Vợ chồng ông M, bà H không liên quan đến việc chị Nguyễn Thị V2 nhờ vợ chồng ông M, bà H đứng tên hộ trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L cho ông Nguyễn Xuân T và bà Trần Thị Đ. Theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015, quy định “Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu”. Khoản 3 Điều 133 BLDS quy định “*Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại*”. Đối chiếu với quy định pháp luật nêu trên, bà Nguyễn Thị L không có quyền đòi lại quyền sử

dụng đất đối với vợ chồng ông M, bà H bởi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông M, bà H là đúng quy định pháp luật.

Thứ ba, chính anh T1 là người thực hiện các thủ tục sang tên cho vợ chồng ông M, bà H từ bà Nguyễn Thị L. Căn cứ theo Điều 2 Hợp đồng ủy quyền ngày 21/4/2022 thì anh T1 được quyền nhận bản chính giấy CNQSDĐ sau khi thực hiện xong thủ tục, sang tên cho vợ chồng M, H. Tuy nhiên, sau khi nhận bản chính giấy CNQSDĐ thì anh T1 không đưa lại cho vợ chồng ông M, bà H mà lại đưa cho bà Nguyễn Thị V2. Vợ chồng ông M, bà H đã quá tin tưởng anh T1 mà không ngờ anh T1 lại cùng một ruột với mẹ con bà Nguyễn Thị L. Giờ đây, bà L lại lấy cớ vợ chồng ông M, bà H chỉ là người giao dịch thay nên mới không có giấy CNQSDĐ để khởi kiện vợ chồng ông M, bà H ra Tòa án là hoàn toàn vô lý. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà L là hoàn toàn không có cơ sở. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, đôi bên đều hiểu rõ quyền và trách nhiệm của mình. Giờ phía bà L lại “lật lọng” yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp cho vợ chồng ông M, bà H để trả lại toàn bộ diện tích đất là hết sức vô lý, điều này đã và đang xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông M, bà H. Đề nghị bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

*Ngày 18/9/2023 ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị H có đơn phản tố đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị V2:*

Vào khoảng đầu năm 2022, chị Nguyễn Thị V2 (con gái bà Nguyễn Thị L) liên hệ vợ chồng ông M, bà H vay một số tiền để góp vốn làm ăn kinh doanh, cụ thể góp vốn với ai hay kinh doanh lĩnh vực gì thì vợ chồng ông M, bà H không biết. Chị V2 nói rằng công việc này vốn càng mạnh thì phát sinh lợi nhuận càng cao, khi nào cần tiền thì cứ báo chị V2 sẽ trả lại. Ngoài việc chị V2 sẽ trả tiền gốc thì sẽ trả thêm phần lợi nhuận cho vợ chồng ông M, bà H xem như vợ chồng ông M, bà H cũng đang góp vốn làm ăn với chị V2. Nhận thấy mọi việc có vẻ dễ dàng nên vợ chồng ông M, bà H đi vay nóng để cho chị V2 vay lại. Sau đó, vợ chồng ông M, bà H nhiều lần chuyển qua tài khoản Ngân hàng T4 - Số tài khoản 19030379618011 và Ngân hàng V3 - Số tài khoản 103873291736 cho chị Nguyễn Thị V2 số tiền khoảng 1.593.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm chín mươi ba triệu đồng), cụ thể như sau: Ngày 16/01/2022 chuyển số tiền 100.000.000 đồng; ngày 18/01/2022 chuyển số tiền 100.000.000 đồng; ngày 17/02/2022 chuyển số tiền 100.000.000 đồng; ngày 17/02/2022 chuyển số tiền 50.000.000 đồng; ngày 17/02/2022 chuyển số tiền 43.000.000 đồng; ngày 18/02/2022 chuyển số tiền 260.000.000 đồng (Tại hình ảnh 32, trang 11 kèm theo Vi bằng số 0022 2023/VB-TPLĐĐ); ngày 18/02/2022 chuyển số tiền 40.000.000 đồng; ngày 19/02/2022 chuyển số tiền 300.000.000 đồng (Tại Giấy báo có của ông Trần Đình G); ngày 22/02/2022 chuyển số tiền 300.000.000 đồng; ngày 22/02/2022 chuyển số tiền 300.000.000 đồng.

Ban đầu, chị V2 có gửi cho vợ chồng ông M, bà H số tiền lợi nhuận có được từ số tiền vay nên họ càng tin tưởng chị V2. Sau đó, khi đến hạn phải trả lại tiền các khoản vay thì chị V2 có nhiều lần chuyển khoản trả nợ cho vợ chồng

ông M, bà H số tiền là 582.000.000 đồng, cụ thể: ngày 25/2/2022 chuyển trả số tiền 57.000.000 đồng; ngày 10/3/2022 chuyển trả số tiền 100.000.000 đồng; ngày 13/3/2022 chuyển trả số tiền 200.000.000 đồng; ngày 25/3/2022 chuyển trả số tiền 225.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền mà chị V2 còn nợ vợ chồng ông M, bà H là 1.011.000.000 đồng (Một tỷ không trăm mười một triệu đồng).

Đến cuối tháng 2/2022, vợ chồng ông M, bà H yêu cầu chị V2 thanh toán bớt số tiền vay để ông M trả cho bên kia thì chị V2 nói rằng việc làm ăn thất bại, đối tác làm ăn ôm tiền bỏ trốn, chị V2 hứa sẽ cố gắng xoay sở để trả tiền cho vợ chồng ông M, bà H. Nghĩ đến tình cảm bà con trong gia đình, chị V2 cũng nhiều lần giúp đỡ vợ chồng ông M, bà H nên vợ chồng ông M, bà H chấp nhận trả lãi cho bên chủ nợ để giúp chị V2 qua giai đoạn khó khăn. Tuy nhiên, số tiền trả lãi mỗi ngày đều tăng lên, vợ chồng ông M, bà H cũng không khá giả gì, các chủ nợ lại liên tục gọi điện, quấy rối, làm ảnh hưởng đến cuộc sống gia đình vợ chồng nên ông M đã nhiều lần liên hệ với chị V2 yêu cầu trả số tiền nợ còn lại để trả cho các chủ nợ. Chị V2 nói rằng sẽ xin miếng đất của mẹ chị V2 ở quê và chuyển nhượng cho vợ chồng bà ông M, bà H để lấy làm tin. Trong thời gian này, chị V2 sẽ cố gắng xoay tiền để trả nợ hết cho vợ chồng ông M, bà H đến cuối năm 2022. Trong trường hợp không thể xoay đủ tiền thì vợ chồng ông M, bà H có thể bán mảnh đất này đi để cân trừ nợ (đính kèm tin nhắn giữa chị V2 và ông M). Vì vợ chồng ông M, bà H không am hiểu quy định pháp luật và đang ở Hải Dương nên mọi thủ tục chuyển nhượng đều do chị V2 thực hiện. Vào ngày 21/4/2022 tại trụ sở Văn phòng C Nguyễn Thị Thanh N1, địa chỉ: Khu đô thị V, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương, vợ chồng ông M, bà H đã ủy quyền cho anh Nguyễn Thành T1 để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo chỉ định của chị V2. Ngày 22/4/2022, tại Văn phòng C, địa chỉ: A H, tiểu khu A, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, anh Nguyễn Thành T1 đã đại diện vợ chồng ông M, bà H để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 260m<sup>2</sup>, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Sau đó, vợ chồng ông M, bà H đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên đúng theo trình tự quy định pháp luật và đã được Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị H ngày 10/6/2022. Vì việc chuyển nhượng thửa đất với mục đích chỉ lấy làm tin, nên sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ thì vợ chồng ông M, bà H không giữ, mà do ông Nguyễn Xuân T bố chồng chị V2 giữ dùm. Vợ chồng ông M, bà H vẫn tin rằng chị V2 sẽ trả khoản tiền vay nêu trên cho vợ chồng ông M, bà H. Sau đó, số tiền nợ lãi thì tăng lên ngày càng nhiều, vợ chồng ông M, bà H không thể kham nổi, mà chị V2 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông M, bà H, nên vợ chồng ông M, bà H mới yêu cầu chị V2 thực hiện như lời hứa là đưa lại giấy CNQSDĐ thửa đất nêu trên để vợ chồng ông M, bà H có thể chuyển nhượng cho bên thứ ba để có tiền trả cho các chủ nợ khác. Tuy nhiên, chị V2 không những không đưa lại giấy CNQSDĐ cho vợ chồng ông M, bà H mà còn hợp tác với mẹ ruột để lật lọng đòi lại quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà H nhằm chối bỏ trách nhiệm với vợ chồng ông M, bà H, đồng thời yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ đã sang

tên cho vợ chồng ông M, bà H, đề nghị Tòa án buộc chị Nguyễn Thị V2 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho vợ chồng ông M, bà H toàn bộ số tiền nợ gốc 1.011.000.000 đồng (Một tỷ không trăm mười một triệu đồng) và lãi suất chậm trả đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo khoản 1 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015, có hiệu lực ngày 01/01/2017, cụ thể như sau: Mức lãi suất phát sinh do chậm trả tiền do hai bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là 10%/năm trên tổng số tiền chậm trả. Thời gian chậm trả tính từ ngày 26/3/2023 đến ngày 20/9/2023 (ngày nộp đơn yêu cầu) là 05 tháng 24 ngày. Tổng lãi suất chậm trả mà chị V2 phải trả cho vợ chồng ông M, bà H là 05 tháng 25 ngày x 1.011.000.000 đồng x 0,83% = 48.669.540 đồng (Bốn mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm bốn mươi đồng). Tổng số tiền yêu cầu chị V2 hoàn trả cả gốc và lãi là 1.059.669.540 đồng.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị V2 trình bày:* Năm 2021 chị có làm ăn với bà Nguyễn Thị Anh V2 buôn bán rượu ngoại, cũng khoảng tháng 11/2021, vợ chồng ông M, bà H biết chuyện làm ăn của chị, nên M chủ động chuyển tiền cho chị cùng tham gia buôn bán, số tiền khoảng 1 tỷ đồng, khi ông M chuyển tiền cho chị thì chị chuyển tiền liền cho bà A V2. Lấy được lợi nhuận một lần khoảng 50 triệu, còn gốc để ở bà Anh V2 để đi tiếp các chuyến hàng tiếp. Đến khoảng tầm 2/2022 bà A V2 cấp cứu bệnh viện B, sau đó bà A V2 ôm tiền trốn khỏi viện. Đến khoảng tháng 3/2022 chị bán ô tô và bố mẹ chồng chị có cho chị tiền thì chị có chuyển cho ông M vay khoảng tầm 600 triệu (100 triệu chị chuyển, còn 500 triệu chồng chị chuyển), ông M hứa sẽ vay mượn tiền trả lại sau. Từ khoảng giữa 3/2022 chị làm đơn tố cáo bà A V2 gửi nhiều nơi và Công an hình sự H2, số G Hồ T là nơi tiếp nhận thụ lý. Sau một thời gian điều tra, chị và những người liên quan nhận được quyết định tạm dừng vụ án đến khi bắt được bà Anh V2. Trong quá trình góp tiền buôn bán rượu cùng bà Anh V2, chị có mượn giấy CNQSDĐ của bố mẹ chồng chị để thế chấp vay ngân hàng 2 tỷ, do chị buôn bán bị lừa mất tiền, nên mẹ chị (bà Nguyễn Thị L) muốn phụ giúp cho chị với bố mẹ chồng chị là chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260m<sup>2</sup>, ở thôn P, xã Q, huyện Q, mang tên bà Nguyễn Thị L để giải quyết việc nợ nần Ngân hàng. Gia đình chị và vợ chồng ông M, bà H thân thiết, tin tưởng nên chị và bố mẹ chồng mới nhờ vợ chồng ông M, bà H (cháu ruột của mẹ chồng) đứng tên hộ thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260,0m<sup>2</sup>. Việc ký kết hợp đồng đất giữa mẹ chị bà Lê Thị L2 với vợ chồng ông M, bà H do chị đứng ra nhờ cháu là anh Nguyễn Thành Trung c căn cước công dân ra cho ông M để làm hợp đồng ủy quyền. Việc ký kết hợp đồng giữa mẹ chị với vợ chồng ông M, bà H do chị hướng dẫn làm, nhưng không chứng kiến. Tháng 11/2022, chị và bố mẹ chồng yêu cầu vợ chồng ông M, bà Hồng c1 lại tên giấy CNQSDĐ cho bố mẹ chồng, nhưng ông M yêu cầu chị trả lại số tiền 300 triệu đã chuyển cho bà L3 và ông M đã ép chị phải đưa cho ông M một khoản tiền đủ để ông M trả nợ 3 quyền sở hữu đang thế chấp tại Ngân hàng thì mới ký chuyển nhượng trả lại đất cho bố mẹ chồng chị. Ông M khẳng định đến tháng 2/2023 ông M sẽ trả lại đất cho chị, nhưng ông M đã làm đơn báo mất sổ

đồ để xin cấp sổ mới tại UBND xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình nhằm chiếm đoạt tài sản. Vì vậy, chị nhất trí theo yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L. Yêu cầu Toà án hủy Giấy CNQSDĐ tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260m<sup>2</sup>, mang tên ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị H. Trả lại toàn bộ diện tích thửa đất cho bà Nguyễn Thị L.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông M, bà H yêu cầu chị trả tiền gốc và lãi phát sinh do chị vay mượn vợ chồng ông M, bà H, chị có ý kiến: Bản thân chị hoàn toàn không vay mượn vợ chồng ông M, bà H. Giao dịch tiền bạc xảy ra giữa chị với vợ chồng ông M, bà H là vì vợ chồng ông M, bà H biết chị buôn bán với bà Nguyễn Thị Anh V2 nên đã chủ động vay mượn tiền chuyển cho chị và nhờ chị chuyển cho bà A V2 góp tiền buôn bán rượu với siêu lợi nhuận, nên ông M đã 2 lần nhận lợi nhuận là từ 0,5% đến 1%/ngày, tương đương từ 15% đến 30% /tháng. Bà Anh V2 thông báo lợi nhuận bao nhiêu, bản thân chị nói nguyên như vậy với ông M và chụp nguyên màn hình bà A V2 thông báo lợi nhuận (ảnh số 29 và 30 được lập ở vi bằng số 0022.23/VB-TPLĐĐ). Ông M vì muốn có lợi nhuận cao để trả nợ cá nhân (ảnh số 8, số 9 được lập ở vi bằng số 0022.23/VB-TPLĐĐ) nên ông M đã vay mượn tiền chuyển cho chị và nhờ chị chuyển cho bà A V2. Khi ông M chuyển tiền cho chị thì chị đã chuyển tiền đúng mục đích, tài khoản chị chỉ là tài khoản trung gian. Trong quá trình làm ăn buôn bán ông M đã 2 lần nhận lợi nhuận được chia từ bà Anh V2, cụ thể: lần 1, ngày 29/01/2022 đã nhận 48.000.000 đồng; lần 2, ngày 25/02/2022 đã nhận 57.000.000 đồng. Ngoài 2 lần nhận lợi nhuận, chị và vợ chồng ông M, bà H có giao dịch qua lại, như sau: Số tiền các lần chị nhận tiền từ vợ chồng ông M, bà H qua Tài khoản ngân hàng T4 và V3 mang tên chị, cụ thể: Tài khoản T4: Ngày 18/01/2022 nhận 100.000.000 đồng; ngày 17/02/2022 nhận 100.000.000 đồng; ngày: 17/02/2022 nhận 50.000.000 đồng; ngày 17/02/2022 nhận 43.000.000 đồng. Tài khoản V3: Ngày 18/02/2022 nhận 40.000.000 đồng; ngày 22/02/2022 nhận 300.000.000 đồng; ngày 22/02/2022 nhận 300.000.000 đồng; ngày 22/02/2022 nhận 150.000.000 đồng; ngày 23/02/2022 nhận 50.000.000 đồng; ngày 23/02/2022 nhận 50.000.000 đồng; ngày 23/02/2022 nhận 400.000.000 đồng; ngày 23/02/2022 nhận 314.000.000 đồng. Tổng số tiền chị nhận từ ông M là 1.897.000.000 đồng (một tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu đồng chẵn).

Số tiền các lần chị chuyển cho ông Trần Đình M và bà Trần Thị Hải Y (ông M yêu cầu) qua 2 tài khoản ngân hàng T4 và V3 mang tên chị, cụ thể: Ngày 07/02/2022 chuyển 100.000.000 đồng (vào tài khoản bà Trần Thị Hải y, nội dung chuyển tiền: ông M gửi). Qua Ngân hàng T4: Ngày 22/02/2022 chuyển 300.000.000 đồng; ngày 22/02/2022 chuyển 300.000.000 đồng; ngày 22/02/2022 chuyển 300.000.000 đồng; ngày 22/02/2022 chuyển 100.000.000 đồng; ngày 22/02/2022 chuyển 50.000.000 đồng; ngày 22/02/2022 chuyển 200.000.000 đồng; ngày 22/02/2022 chuyển 100.000.000 đồng. Tổng số tiền chị đã chuyển lại vào tài khoản ông Trần đình M1 và bà Trần Thị Hải Y (theo lời đề nghị của ông Trần Đình M) là 1.750.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn).

Ngoài những giao dịch trên chị có nhận thêm 2 giao dịch từ ông Trần Đình G chuyển vào tài khoản của chị: Ngày 18/02/2022 nhận 260.000.000 đồng (giao dịch này và thêm giao dịch 40 triệu của ông Trần Đình M ngày 18/02/2002 là nhờ chị chuyển cho chị Lê Thị Thu L4). Lý do chuyển cho chị là nhờ chị chuyển cho chị Lê Thị Thu L4 vì tài khoản của ông Trần Đình M giao dịch hạn mức trong ngày rất ít (ảnh số 28, được lập ở vi bằng số 0022.23/VB-TPLĐĐ) vì đã gần đến ngày lần tay đi Canada, trước khi được lần tay (ngày 25/02/2022) buộc ông Trần Đình M phải nộp cho chị Lê Thị Thu L4 300.000.000 đồng. Nên ông Trần Đình M đã chuyển gửi sẵn vào tài khoản chị, phòng quá hạn mức chuyển tiền trong ngày, vừa tranh thủ chạy đơn hàng chỗ bà Nguyễn Thị Anh V2 để lấy lợi nhuận. Và đúng ngày 23/02/2022 chị đã chuyển cho chị Lê Thị Thu L4 và đã xác nhận với ông Trần Đình M (ảnh số 33,34 được lập ở vi bằng số 0022.23/VB-TPLĐĐ). Các khoản tiền nhận và chuyển tiền chị đã sao kê và tin nhắn giữa chị và vợ chồng ông M, bà H chị đã lập vi bằng gửi cho Tòa án làm bằng chứng. Cũng như ông Trần Đình M, ông Trần Đình G cũng vì lợi nhuận quá hấp dẫn nên chuyển cho chị để chạy đơn hàng cùng bà Nguyễn Thị Anh V2 và chị cũng đã chuyển tiền đúng mục đích. Ông Trần Đình G cũng đã nhiều lần nhận lợi nhuận bằng tài khoản của ông Trần Đình G. Trường hợp ông Trần Đình G hoặc ông Trần Đình M vẫn khẳng định chị đã vay nợ hay là góp vốn làm ăn nhưng lại không có trách nhiệm thì chị đã đề nghị ông Trần Đình G và ông Trần Đình M hãy làm đơn gửi về Công an hình sự Hà Nội, số G Hồ T để được giải quyết minh bạch rõ ràng. Vì vụ án Bà Nguyễn Thị Anh V2 ôm tiền bỏ trốn đang được thụ lý tại đây.

Sau khi bà Nguyễn Thị Anh V2 bỏ trốn khỏi bệnh viện B vào khoảng ngày 03/03/2022, vì nợ nần nên ông M đã năn nỉ chị vay mượn (ảnh vi bằng số 46,47,48 53,55,57 được lập ở vi bằng số 0022.23/VB-TPLĐĐ) để trả tiền cho các chủ nợ đúng hạn. Với lời hứa sẽ vay sổ đỏ của Trần Thị Hải Y để sớm trả lại cho chị. Nên chị đã chuyển cho ông Trần Đình M vay tiền từ tài khoản của chị và tài khoản của chồng chị là Nguyễn Anh N2, cụ thể: lần 1, ngày 10/03/2022 chuyển 100.000.000 đồng; lần 2, ngày 13/03/2022 chuyển 200.000.000 đồng từ tài khoản của chồng chị là Nguyễn Anh N2; lần 3, ngày 25/03/2022 chuyển 225.000.000 đồng từ tài khoản của chồng chị là Nguyễn Anh N2; lần 4, ngày 31/03/2022 chuyển 30.000.000 đồng từ tài khoản của chồng chị là Nguyễn Anh N2; lần 5, ngày 14/04/2022 chuyển 50.000.000 đồng từ tài khoản của chồng chị là Nguyễn Anh N2, đó là số tiền mà chị bán xe ô tô cá nhân để giải quyết khó khăn và bố chồng chị bán đất cho chị 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Ngoài 5 lần này có rất nhiều lần lẻ tẻ khác, tạm thời số tiền đầy chị bỏ qua. Còn số tiền vay tổng 5 lần là 605.000.000 (Sáu trăm lẻ năm triệu đồng) đề nghị ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị Hồng s hoàn trả lại cho chị.

Còn thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39; địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình của mẹ đẻ chị là bà Nguyễn Thị L chuyển cho bố mẹ chồng chị là ông Nguyễn Xuân T và bà Trần Thị Đ, nhưng nhờ ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị H đứng tên giúp. Tất cả hợp đồng mua bán thửa đất trên xảy ra chỉ là hợp đồng giao dịch giả tạo vì bản thân mẹ chị là bà Nguyễn Thị L không nhận

một đồng nào từ vợ chồng ông M, bà H và điều quan trọng nhất là bản thân chị hoàn toàn không đủ thẩm quyền để mang đất của mẹ đẻ chị là bà Nguyễn Thị L để cấn nợ cho một cá nhân nào hết. Mẹ đẻ chị cũng không có trách nhiệm gì đến việc làm ăn giữa chị và vợ chồng ông M, bà H.

Ngoài ra, khoảng tết năm 2021 vợ chồng ông M, bà H làm giấy tờ đi nước Canada thông qua bài chia sẻ trên Facebook. Ông M, bà H nhờ chị liên hệ đi Canada với bà L4 làm giấy tờ đi nước ngoài. Sau đó ông M chuẩn bị tiền đi Canada, ông M có nhờ ba mẹ ông M vay 1 khoản tiền, có chuyển cho chị 300.000.000 đồng giữ lại khi nào có thông báo của bà L4 để chuyển cho bà L4. Trước ngày lặn tay khoảng cuối tháng 2/2022 bà L4 điện thoại cho ông M để vào Lãnh sự quán lặn tay làm thủ tục, sau đó chị chuyển 300 triệu cho bà L4 (vẫn có tin nhắn). Lý do ông M chuyển tiền vào tài khoản của chị vì tài khoản của ông M một ngày chị chuyển được 50 triệu đồng, còn tài khoản của chị có thể chuyển được nhiều tiền nên mới nhờ chị chuyển 300 triệu. Sau đó ông M không đi được nước ngoài và bà L4 cũng chưa trả lại tiền. Trên đây là toàn bộ sự việc xảy ra, chị kính đề nghị tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết theo yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L. Hủy sổ đỏ mang tên ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị H, bàn giao lại toàn bộ diện tích đất cho bà Nguyễn Thị L.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T và bà Trần Thị Đ thống nhất trình bày:* Con dâu cả của vợ chồng ông, bà là chị Nguyễn Thị V2, còn vợ chồng ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị H là cháu của vợ ông, bà Trần Thị Đ. Khi con dâu ông làm ăn bị bà Nguyễn Thị Vân A1 ôm tiền bỏ trốn, vợ chồng ông, bà và bà thông gia Nguyễn Thị L có bàn bạc với nhau bằng điện thoại, thống nhất bà Nguyễn Thị L sẽ chuyển cho vợ chồng ông, bà một thửa đất, số tiền còn lại thiếu bao nhiêu vợ chồng ông, bà sẽ phụ giúp thêm để lo quyền sổ đỏ nhà ông, bà mà con dâu đang mượn để thế chấp Ngân hàng vay 02 tỷ đồng. Trong thời gian bà L quyết định chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông, bà thì con dâu ông, bà đang tố cáo bà Nguyễn Thị Vân A1 ôm tiền bỏ trốn. Ông, bà không am hiểu pháp luật cứ sợ rằng bà L cho tặng con gái lúc này lại liên quan đến tài sản, sợ sau này lại có vấn đề gì nên mới quyết định nhờ cháu ruột của vợ là vợ chồng ông M, bà H đứng tên hộ.

Còn việc làm ăn giữa ông M, bà H và con dâu vợ chồng ông, bà có biết. Tuy nhiên, số tiền làm ăn bao nhiêu thì ông, bà không rõ. Còn việc con dâu ông, bà vay mượn vợ chồng ông M, bà H thì ông, bà khẳng định không có. Vì gia đình ông, bà không khó khăn để con dâu phải vay mượn ông M, bà H, mà bản thân ông M, bà H cũng không có tiền để con dâu vay, mượn. Ngược lại, từ trước đến giờ lúc nào khó khăn và cần tiền gì thì thỉnh thoảng ông, bà thấy vợ chồng ông M, bà H đều gọi điện thoại lên vay mượn con dâu, từ việc vay mượn trả tiền nợ xây nhà, vay chi tiêu, vay tiền để ăn học trong thời gian làm giấy tờ đi lao động N đến nay vẫn chưa trả. Số tiền vay bao nhiêu thì vợ chồng ông, bà hoàn toàn không nắm rõ. Ông, bà có biết việc con dâu buôn bán góp vốn làm ăn với bà Nguyễn Thị Vân A1. Tuy nhiên, cách thức làm ăn thế nào thì ông, bà không biết rõ. Đến khoảng ngày 3/3/2022, con dâu ông, bà lúc đó đang về chơi ở Quảng Bình, có điện thoại ra khóc báo là bà Nguyễn Thị Vân A1 đã bỏ trốn và

không liên lạc được. Sau khi sự việc mất mát xảy ra, thương con cái lúc khó khăn, ông, bà đã bán một mảnh đất ở khu đô thị M, huyện C, thành phố H được khoảng 3 tỷ đồng. Vợ chồng ông, bà cho hai con gái và vợ chồng con trai là Nguyễn Anh N2 và Nguyễn Thị V2 mỗi nhà 500 triệu đồng. Con trai ông, bà sau đó đã chuyển cho ông Trần Đình M vay, vì lúc đó ông M gọi điện thoại khóc lóc cầu cứu đang nợ nặng lãi, sợ xã hội đen làm gì hai đứa con. Ông M hứa là cho mượn tạm rồi sẽ vay số đồ của bà Trần Thị Hải Y (bạn của vợ ông M là Nguyễn Thị H) để trả lại, nhưng đến nay vẫn chưa trả. Tất cả sự việc xảy ra đều không có văn bản, chỉ nhờ nhau bằng điện thoại. Vợ chồng ông, bà quá tin tưởng vợ chồng ông M, bà H, quá tốt với gia đình ông M, nên chủ quan không nghĩ rằng ông M, bà H sẽ có ý định chiếm đoạt tài sản của gia đình ông, bà. Còn việc ông, bà cho con trai tiền thì bằng chứng con ông, bà đã gửi sao kê, đó là khoản tiền mà người mua đất đặt cọc (có nội dung) trực tiếp vào tài khoản con trai ông, bà liền sau đó con trai ông, bà chuyển tiếp luôn vào tài khoản của ông Trần Đình M. Tiếp theo khi nhận tiếp tiền hoàn thành chuyển nhượng đất, con trai ông, bà tiếp tục chuyển vào tài khoản Trần Đình M. Vì vậy, ông, bà mong Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xem xét, giải quyết trả lại đất cho bà Nguyễn Thị L, do tuổi đã già, sức đã yếu mong muốn giúp đỡ vợ chồng ông, bà cũng như con gái của bà L sớm được toại nguyện. Vợ chồng ông, bà cũng đã già yếu, bản thân ông là thương binh, việc đi lại không được thuận tiện nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt vợ chồng ông, bà ở các phiên tòa. Ông Nguyễn Xuân T và bà Trần Thị Đ xin giữ nguyên lời khai tại bản tự khai đã gửi cho Tòa án.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành T1 trình bày:* Khoảng giữa tháng 4/2022, anh có nhận cuộc gọi từ dì anh là chị Nguyễn Thị V2, hiện đang sinh sống tại Hà Nội. Qua điện thoại dì V2 có kể rằng dì làm ăn bị người ta lừa mất hết tiền và dì còn nợ Ngân hàng 02 tỷ đồng bằng thế chấp nhà của bố mẹ chồng, nên mẹ dì là bà Nguyễn Thị L thương dì nên có bàn với bố mẹ chồng là sẽ chuyển mảnh đất cho ông bà thông gia, còn lại thiếu bao nhiêu ông bà sẽ phụ dì Nguyễn Thị V2 để lo quyền sở nhà đang bị thế chấp. Qua câu chuyện dì nói rằng giờ bà Nguyễn Thị L sẽ chuyển cho cháu của ông bà là ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị H đứng tên vì gia đình dì đang tham gia vụ kiện nên không muốn đứng tên; nhưng vì ở xa không vào được nên dì Nguyễn Thị V2 bảo là ông M, bà H sẽ làm ủy quyền cho anh thay mặt ông M, bà H giao dịch đất với bà Nguyễn Thị L tại Quảng Bình. Sau đó anh gửi thông tin cho dì V2 thì ngày 22/4/2022 dì V2 gửi Hợp đồng ủy quyền về. Trong hợp đồng ủy quyền anh là người thay mặt ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị H để giao dịch mua bán thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260m<sup>2</sup>, kích thước 10mx23m; địa chỉ ở thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Anh và bà Nguyễn Thị L đã lên Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thay cho ông M, bà H với bà Nguyễn Thị L thì anh và bà L không giao nhận tiền bạc gì và sau đó bà L cầm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đi nộp làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông M, bà H, còn anh không liên quan gì. Còn về tiền bạc giữa bà L và vợ chồng ông M, bà H thì anh T1 không biết gì.

*Tại văn bản số 1349/UBND-TNMT, ngày 11/10/2023, UBND huyện Q có ý kiến:* Năm 2021, UBND huyện Q giao Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư H, thôn P, xã Q, huyện Q (Giai đoạn I). Sau khi thông báo và tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất dự án nói trên, các cá nhân, hộ gia đình tham gia bỏ phiếu đấu giá trong đó có ông Mai Xuân H1 và Nguyễn Thị Hoài T3, địa chỉ thường trú: xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũng tham gia và trúng đấu giá tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260m<sup>2</sup>. Cùng thời điểm đó, UBND huyện Q ban hành Quyết định số 402/QĐ-UBND ngày 09/3/2021 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 78 thửa đất ở tại Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư H, thôn P, xã Q, huyện Q (Giai đoạn A), trong đó có thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260m<sup>2</sup> mà ông Mai Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Hoài T3 trúng đấu giá. Đến ngày 15/5/2021, UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Mai Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Hoài T3, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260m<sup>2</sup>, có số phát hành DB 600094, số vào sổ cấp GCN: CHO 4243. Sau đó, ông Mai Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Hoài T3 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị L và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q đăng ký biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị L, theo hồ sơ 001133-CN ngày 15/12/2021. Đến năm 2022 bà Nguyễn Thị L làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị H, có địa chỉ Phường V, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Ông M, bà H ủy quyền lại cho ông Nguyễn Thành T1, địa chỉ: xã H, huyện B, tỉnh Quảng trình để làm các thủ tục liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/4/2022 và được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh N1, địa chỉ: Khu đô thị V, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương công chứng do công chứng viên Nguyễn Thị Thanh N1 ký, số công chứng 1273, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Như vậy, việc UBND huyện Q giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất là ông Mai Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Hoài T3 tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260m<sup>2</sup> được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật Đất đai và Luật đấu giá. Còn lại các bên thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự giữa các bên với nhau, việc này UBND huyện Q không có ý kiến. Vì vậy, UBND huyện Q kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình căn cứ các hồ sơ, chứng cứ và các quy định của pháp luật hiện hành để xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định.

Nguyên đơn có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ. Ngày 07/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã thành lập Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Hiện trạng sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, tại địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có số đo và tứ cận: Phía Bắc giáp đất thủy lợi từ điểm 1-2, có kích thước 10m; phía Đông giáp thửa đất số 15 từ điểm 2-4, có kích thước 26m; phía Nam giáp đường giao thông từ điểm 4-5, có kích thước 10m; phía Tây giáp thửa đất số 13 từ điểm

5-1, có kích thước 26m. Tổng diện tích đo đạc: 260,0m<sup>2</sup> (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo). Trên diện tích đất đang tranh chấp không có tài sản gì.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 34, Điều 37, Điều 39, 147, 157, 200 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; các Điều 124, 131 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L. Hủy phần xác nhận tại trang IV giấy CNQSDĐ số phát hành DB 600094 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q, ngày 10/6/2022, mang tên ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị H. Trả lại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260,0m<sup>2</sup>; địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q xác nhận tại trang III giấy CNQSDĐ số phát hành DB 600094 ngày 15/12/2021, mang tên bà Nguyễn Thị L cho bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng. Thửa đất có kích thước, tứ cận cụ thể:

- Phía Bắc giáp đất thủy lợi từ điểm số 01 đến điểm số 02, có kích thước 10m;

- Phía Đông giáp thửa đất số 15 từ điểm số 02 đến điểm số 04, có kích thước 26m;

- Phía Nam giáp đường giao thông từ điểm số 04 đến điểm số 05, có kích thước 10m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 13 từ điểm số 05 đến điểm số 01, có kích thước 26m.

Tổng diện tích đo đạc: 260,0m<sup>2</sup> (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/12/2023, bị đơn ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các

tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình M và bà Nguyễn Thị H trong thời hạn, đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt nhưng họ đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người liên quan này theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo thấy:

Trong năm 2021 đến đầu năm 2022, chị Nguyễn Thị V2 (con bà Nguyễn Thị L) có góp tiền làm ăn buôn bán rượu ngoại cùng với bà Nguyễn Thị Anh V2. Để có tiền buôn bán, chị V2 có nhờ bố mẹ chồng ông Nguyễn Xuân T và bà Trần Thị Đ đứng ra ký giấy ủy quyền cho chị V2 thế chấp giấy CNQSDĐ mang tên ông T, bà Đ để vay Ngân hàng 02 tỷ đồng. Thời gian đầu buôn bán rượu được chia lợi nhuận khá ổn định nên chị V2 có nói việc buôn bán rượu ngoại với vợ chồng ông Nguyễn Đình M2, bà Nguyễn Thị H (vợ chồng ông M2, bà H gọi bà Đ là cô ruột). Vợ chồng ông M2, bà H đã vay mượn tiền để nhờ chị V2 góp tiền vào buôn bán rượu ngoại cùng bà A1 V2. Lúc mới góp tiền việc buôn bán rượu ngoại còn thuận lợi nên vợ chồng ông M2, bà H đã nhận được tiền lợi nhuận. Đến khoảng 2/2022, bà A1 V2 cầm tiền bỏ trốn (trong đó có tiền của chị V2 và vợ chồng ông M2, bà H), nên chị V2 làm đơn tố cáo đến Cơ quan Công an. Sau một thời gian điều tra, bà V2 và những người liên quan nhận được quyết định tạm dừng vụ án đến khi bắt được bà A1 V2 mới tiếp tục giải quyết. Lo lắng cho gia đình chị V2 về khả năng lấy lại giấy CNQSDĐ của bố mẹ chồng đã thế chấp tại Ngân hàng nên bà L bàn bạc với chị V2 và bố mẹ chồng chị V2 về việc chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260m<sup>2</sup>, địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, mang tên bà L sang cho bố mẹ chồng chị V2 để khắc phục một phần khó khăn do việc chị V2 gây ra cho bên nhà chồng. Tuy nhiên, do đang trong quá trình tham gia tố cáo vụ việc bà A1 V2 ôm tiền bỏ trốn, nên chị V2 và bố mẹ chồng không muốn đứng tên trên giấy CNQSDĐ và thống nhất để cho vợ chồng ông M2, bà H đứng tên hộ trên giấy CNQSDĐ cho đến khi sự việc giữa chị V2 và bà A1 V2 được giải quyết xong thì sang tên lại cho bố mẹ chồng chị V2. Để làm được thủ tục sang nhượng thửa đất từ bà L sang tên vợ chồng ông M2, bà H. Bố mẹ chồng chị V2 và chị V2 hướng dẫn vợ chồng ông M2, bà H đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh N1 ở S, Chí L1, Hải Dương làm hợp đồng ủy quyền cho cháu chị V2 là anh Nguyễn Thành T1 ở xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình đứng ra giao dịch thay vợ chồng ông M2, bà H tại tỉnh Quảng Bình. Đến ngày 22/4/2022, bà L và anh T1 đến Văn phòng C; địa chỉ 192 H, tiểu khu A, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260,0m<sup>2</sup>, mang tên bà L với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông M2, bà H (do anh Trung đại d theo ủy quyền). Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng bà L không nhận tiền từ anh T1 cũng như vợ chồng ông M2, bà H mà trực tiếp tiền

hành làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 10/6/2022, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q xác nhận tại trang IV giấy CNQSDĐ số phát hành DB 600094, mang tên ông M2, bà H. Sau khi đăng ký QSDĐ mang tên vợ chồng M2, H bà L giao lại giấy CNQSDĐ cho ông bà thông gia giữ.

Bà L trình bày khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là do chị V2 và ông bà thông gia thỏa thuận nhờ vợ chồng ông M2, bà H đứng tên hộ nên bà mới ký kết hợp đồng với anh T1 cháu bà (được vợ chồng ông M2, bà H ủy quyền) và tự đi làm thủ tục đăng ký QSDĐ và không nhận tiền từ vợ chồng ông M2, bà H. Vợ chồng ông M2, bà H cũng thừa nhận chưa trả tiền cho bà L, mà cho rằng chị V2 (con gái bà L) đã vay tiền của vợ chồng ông M2, bà H để làm ăn buôn bán, nhưng không trả được cho vợ chồng ông M2, bà H nên bà L mới làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M2, bà H để làm tin và giúp chị V2 trả một phần tiền cho vợ chồng ông M2, bà H. Tuy nhiên ông M2 bà H cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ cụ thể gì chứng minh cho trình bày của mình; còn chị V2 trình bày việc vợ chồng ông M2, bà H chuyển tiền cho chị là do vợ chồng ông M2, bà H có nguyện vọng được góp tiền cùng bà A1 V2 để buôn bán rượu ngoại kiếm lợi nhuận, chứ không phải chuyển tiền cho chị V2 vay (vợ chồng ông M2, bà H cũng như chị V2 không cung cấp được Hợp đồng vay mượn giữa hai bên mà chỉ cung cấp các tin nhắn và việc chuyển tiền qua lại giữa hai bên). Do đó, ý kiến yêu cầu của bà L, chị V2 và vợ chồng ông M2, bà H là phù hợp với vi bằng số 0021 và 0022.2023/VB-TPLĐĐ và nội dung đơn yêu cầu phản tố của vợ chồng ông M2, bà H cũng như các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và ý kiến trình bày của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như anh T1, ông T, bà Đ.

Do vậy, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và vợ chồng ông M2, bà H (do anh Trung đại d ký kết) là giả tạo nên vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại các Điều 124, 131 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông M2 đã tiến hành làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M2, bà H trong khi bà L chưa nhận được tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông M2, bà H nên cần buộc vợ chồng ông M2, bà H phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà L. Do đó, việc các cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo để đăng ký quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông M2, bà H là chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, cần hủy phần xác nhận tại trang IV giấy CNQSDĐ số phát hành DB 600094 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q, ngày 10/6/2022, mang tên ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị H để trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 14, tờ bản đồ số 39, diện tích 260,0m<sup>2</sup>, địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, tại CNQSDĐ số phát hành DB 600094 được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q xác nhận tại trang III giấy CNQSDĐ số phát hành DB 600094 ngày 15/12/2021, mang tên bà Nguyễn Thị L cho bà L được quyền sử dụng.

Từ những nhận định trên, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm không có tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên áp dụng 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; ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị H và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Về án phí: ông Trần Đình M, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004757 ngày 08/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

3. 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:**

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

*(Đã ký)*

**Phạm Văn Hợp**