| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BẮC NINH**<br>Bản án số: 94/2021/DSPT<br>Ngày: 01/9/2021<br>V/v: *"Kiện đòi tài sản, tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất"* | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập- Tự do - Hạnh phúc** |

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Tuyết Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính

Ông Nguyễn Thanh Bình

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Văn Phúc -Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa*: Bà Thân Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 84/2021/TLPT- DS ngày 21/4/2021 về *"Kiện đòi tài sản, tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2021/QĐ-PT, ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Đào Xuân C, sinh năm 1989; địa chỉ: số T, quận L, thành phố Hà Nội. Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tiến Q, sinh năm 1981; địa chỉ: số S, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

- *Bị đơn:* Bà Đào Minh H, sinh năm 1958; địa chỉ: số M, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

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

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1961; địa chỉ: số M, quận L, thành phố Hà Nội. Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Diệu L, sinh năm 1992; địa chỉ: số S, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

2. Chị Đào Thị H, sinh năm 1985. Vắng mặt;

3. Cụ Đào Xuân H1, sinh năm 1931. Vắng mặt;

4. Cụ Chu Thị V, sinh năm 1938. Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: khu phố P, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh;
*(chị Đào Thị H, cụ Đào Xuân H1, cụ Chu Thị V ủy quyền cho bà Đào Minh H).*

5. Ông Nguyễn Văn Ninh, sinh năm 1977. Vắng mặt;

6. Bà Nguyễn Thị Hợp (vợ ông Ninh), sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: số 120 phố C, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt;

7. Ông Đào Xuân H2, sinh năm 1960. Vắng mặt;

8. Bà Phan Thị Ngọc (vợ ông Hà), sinh năm 1966. Có mặt;

Cùng địa chỉ: số H, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh;

9. Ông Nguyễn Văn T1 (chồng bà H), sinh năm 1956; địa chỉ: số 197 Trần Phú, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt;

Người kháng cáo: Anh Đào Xuân C, bà Nguyễn Thị P.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

*Nguyên đơn anh Đào Xuân C và đại diện nguyên đơn trình bày:* Anh Đào Xuân C là con đẻ của ông Đào Xuân Hải và bà Nguyễn Thị P. Ông Hải có bố mẹ đẻ là cụ Đào Xuân H1 và cụ Chu Thị V. Cụ H1 và cụ Văn sinh được 3 con là: bà Đào Minh H, ông Đào Xuân Hải và ông Đào Xuân H2. Ông Hải có một con riêng là chị Đào Thị H và không có con nuôi, không có bố mẹ nuôi.

Ông Hải được UBND huyện Tiên Sơn, tỉnh Hà Bắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt* là GCN) với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 2P, diện tích 65m$^2$ tại thôn P, xã Tân Hồng, huyện Tiên Sơn, tỉnh Hà Bắc nay là phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh *(viết tắt là* thửa đất số 82); tài sản trên đất là ngôi nhà 2 tầng. Ông Hải chết tháng 12/2002 không để lại di chúc. Sau khi ông Hải chết, bà P và anh C sinh sống ở Gia Lâm, Hà Nội; bà H là người quản lý và sử dụng nhà đất nói trên.

Anh C khởi kiện bà Hằng đòi lại tài sản là nhà đất. Bà H xuất trình tài liệu về việc bà P đã chuyển nhượng nhà đất cho bà H. Nhận thấy nhà đất là di sản thừa kế của ông Hải để lại cho: cụ H1, cụ Văn, bà P, chị H và anh C; Do vậy anh C đã khởi kiện bổ sung yêu cầu: Tuyên vô hiệu đối với Giấy chuyển nhượng nhà đất và chia di sản thừa kế.

Lý do anh C yêu cầu tuyên vô hiệu Giấy chuyển nhượng nhà đất là: khi ông Hải còn sống có nợ Ngân hàng NN&PTNN Bắc Ninh, chi nhánh T (*viết tắt là* Ngân hàng) 250.000.000đ, bà P đã vay của bà H số tiền trên để trả nợ, bà H đã lợi dụng việc đó để ép bà P ký giấy chuyển nhượng nhà đất; những người ký tên trong văn bản chỉ có bà Phượng, chị H, không có sự tham gia của cụ Hỹ, cụ Văn; anh C mới 15 tuổi, bà Phượng có ký tên trong văn bản với tư cách của bà Phượng chứ không phải đại diện theo pháp luật của anh C; việc chứng thực không tuân thủ các quy định của pháp luật.

Anh C đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: yêu cầu bà H trả lại nhà đất nói trên và toàn bộ hoa lợi, lợi tức từ việc bà H cho thuê nhà là 1.000.000.000đ; bà P có trách nhiệm trả lại cho bà H 250.000.000đ đã nhận và một số khoản tiền khác bà H đã đưa. Anh C yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hải là quyền sử dụng đất (*viết tắt là* QSDĐ) và tài sản do bà H đang quản lý, hoa lợi từ việc bà H cho thuê nhà cho các đồng thừa kế gồm: cụ H1, cụ Văn, chị H, bà P và anh C.

*Bị đơn bà Đào Minh H trình bày:* Bà nhất trí về quan hệ gia đình. Nguồn gốc nhà đất đứng tên ông Hải (em trai bà) là của bố mẹ đẻ là cụ Văn và cụ H1 được trúng đấu thầu đất. Tài sản trên đất là ngôi nhà 2 tầng cũng do bố mẹ xây dựng năm 1992; ông Hải và bà P không có công sức gì vì đang chung sống với nhau ở Gia Lâm, Hà Nội; sau này ông Hải mang bà Phượng, anh C về thì cụ Hỹ, cụ Văn cho ở đó. Ông Hải đã thế chấp nhà đất vay Ngân hàng 250.000.000đ mua ô tô để kinh doanh.

Tháng 12/2002, ông Hải chết, bà P bị thương nặng, anh C còn nhỏ. Khoản nợ của Ngân hàng bà Phượng không trả được; cụ Hỹ, cụ Văn không có tiền để trả nợ cho ông Hải. Bà P đã rao bán nhà nhưng không có ai mua vì lý do: nhà đất ông Hải, bà P đã sử dụng chứa mại dâm, cả hai đều bị Tòa án xét xử, ông Hải chết tai nạn nhưng lại được đưa về gia đình lo ma chay. Vợ chồng bà H không đủ khả năng nên cùng với bà Ngọc, ông Hà (em trai) góp tiền mua chung để bà P có tiền trả nợ Ngân hàng, tạo lập chỗ ở mới và trang trải cuộc sống.

Ngày 28/12/2004, bà H và bà P lập Giấy chuyển nhượng mua bán nhà đất có nội dung: Bà P chuyển nhượng cho bà H thửa đất và nhà với giá 1.000.000.000đ. Văn bản có chữ ký của anh C và chị H là con của ông Hải, có sự chứng kiến của người làm chứng là ông Nguyễn Văn Sơn, sau đó được UBND xã Tân Hồng xác nhận ngày 04/6/2005.

Hai bên còn lập "Giấy giao kèo"có nội dung: Bà P thừa nhận chuyển nhượng nhà đất cho bà H với giá 1.000.000.000đ, đã nhận đủ 930.000.000đ, bà Phượng đã sử dụng 250.000.000đ để trả Ngân hàng. Số tiền còn lại là 70.000.000đ do bà H, đến ngày 31/7/2005 mà bà P không trả được tiền lãi cho Ngân hàng thì bà H sẽ thay bà P trả khoản lãi này. Bà Hằng đã thanh toán khoản tiền lãi sau khi được miễn lãi là 29.900.000đ, số còn lại đã trả đủ cho bà Phượng nhưng không có giấy tờ gì.

Sau khi ký giấy bán nhà đất và nhận tiền, bà P và anh C còn ở lại vài tháng rồi mới bàn giao tài sản, bà P mang anh C ra Hà Nội sinh sống từ đó cho đến nay. Bà Hằng được giải thích rõ về hậu quả của Hợp đồng (*viết tắt là* HĐ) chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, nhưng bà không đề nghị gì vì không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh C, bà đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện.

Lý do bà chưa làm thủ tục chuyển quyền vì GCN mang tên ông Hải cho đến năm 2008 gia đình mới nhận được. Sau đó lại liên quan đến việc thu hồi một phần

diện tích đất để làm đường và bà đã liên tục thực hiện việc khiếu nại đến các cơ quan hành chính mà chưa được giải quyết xong.

*Bà Nguyễn Thị P và người đại diện của bà P trình bày:* Bà P là vợ của ông Hải, thửa đất số 82 được cấp GCN mang tên ông Hải, phần nhà trên đất là do công sức của vợ chồng. Năm 2002 ông Hải chết do tai nạn giao thông, bà P bị giập nát cả hai chân phải điều trị dài ngày, khoản nợ Ngân hàng chưa trả được. Bà H đã lợi dụng hoàn cảnh khó khăn, túng quẫn của bà P để ép bà P ký tên trong giấy chuyển nhượng nhà đất. Thực chất quan hệ giữa bà P với bà H chỉ là quan hệ vay tài sản với số tiền trả nợ cho Ngân hàng. Bà P đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh C về việc tuyên bố vô hiệu đối với HĐ chuyển nhượng nhà đất giữa bà P và bà H. Bà P không nhận đủ 1.000.000.000đ như thỏa thuận mà bà H chỉ trả thay khoản nợ Ngân hàng và có một vài lần đưa tiền nhưng hai bên không lập giấy tờ gì.

*Cụ Đào Xuân H1 trình bày:* Thời điểm ông Hải chết, khoản nợ Ngân hàng đến hạn, bà P đã bán nhà đất để lấy tiền trả nợ và trang trải cho chi phí điều trị thương tích; việc bà P bán nhà đất cho bà H mọi người đều biết. Mặc dù cụ H1, cụ Văn không ký tên trong giấy chuyển nhượng nhà đất nhưng sau khi bà H nhận nhà sử dụng, cho thuê cả cụ Văn, cụ H1 đều biết và đều không có ý kiến gì. Nay cụ không có yêu cầu gì với bà Phượng, bà Hằng.

*Chị Đào Thị H trình bày:* Chị là con gái riêng của ông Hải, năm 2004 chị 19 tuổi, chưa lập gia đình. Chị ký tên đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho bà H, chị được nhận 50.000.000đ nhưng bà H giữ hộ, khi chị lập gia đình bà H đã trả đủ số tiền trên. Nay chị không có yêu cầu gì đối với bà H, bà Phượng.

*Ông Đào Xuân H2 và bà Phan Thị Ngọc trình bày:* Ông Hà là em ruột của ông Hải, bà Ngọc là vợ ông Hà. Sau khi ông Hải chết, bà Phượng đã rao bán nhà nhưng không có người mua vì ngôi nhà chứa đựng nhiều rủi ro. Cụ H1, cụ Văn đã động viên bà H và ông Hà chung tiền để mua; ông Hà, bà Ngọc và bà H, ông T1 mỗi bên bỏ ra 500.000.000đ nhưng thỏa thuận chỉ để bà H đứng tên ký giấy chuyển nhượng. Ông Hà, bà H đã trả đủ 1.000.000.000đ, bà P đã nhận đủ tiền và giao nhà đất cho bà H. Ông Hà, bà Ngọc không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh C.

*Ông Nguyễn Văn T1 trình bày:* Ông là chồng của bà H, đồng ý với lời trình bày của bà H và ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng.

*Ông Nguyễn Văn Ninh và bà Nguyễn Thị Hợp trình bày:* Ông bà là người thuê nhà của bà Hằng. Quá trình thuê có phải sửa chữa một số hạng mục để tiện cho việc sử dụng song không yêu cầu giải quyết trong vụ án này mà sẽ giải quyết với bà Hằng khi chấm dứt việc thuê nhà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với HĐ chuyển nhượng giữa bà Phượng và bà Hằng; giải quyết hậu quả của HĐ vô hiệu, buộc ông Ninh, bà Hợp và bà Hằng trả lại nhà đất.

Bà Hằng, bà Ngọc đề nghị công nhận HĐ do việc chuyển nhượng giữa các bên là có thật, HĐ được chứng thực và thực hiện xong.

Với nội dung như trên bản án sơ thẩm đã áp dụng: Điểm b khoản 1 Điều 87; khoản1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Mục 6.IV của công văn số: 01/2017 Ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao, giải đáp về nghiệp vụ; Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 138, Điều 394, Điều 395, Điều 402, Điều 409, Điều 705, Điều 709, Điều 709, Điều 710, Điều 712 Bộ luật Dân sự 1995; khoản 3 Điều 140, khoản 2 Điều 129, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn anh Đào Xuân C về việc:*"Kiện đòi tài sản"* với bị đơn bà Đào Minh H và với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là anh Nguyễn Văn Ninh và chị Nguyễn Thị Hợp; yêu cầu của anh Đào Xuân Cường về việc "*Tuyên bố vô hiệu và giải quyết hậu quả đối với HĐ chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất"* giữa bà Nguyễn Thị P và bà Đào Minh H, chị Đào Thị H.

Tuyên xử:

1. Công nhận HĐ chuyển nhượng QSDĐ đất lập ngày 28/12/2004 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Phượng, chị Đào Thị H; bên nhận chuyển nhượng là bà Đào Minh Hằng có hiệu lực với các bên từ thời điểm giao kết.

2. Bà Đào Minh H, ông Nguyễn Văn T1 là chủ sử dụng thửa đất số 82 đã được UBND huyện Tiên Sơn, tỉnh Hà Bắc cấp GCN cho ông Đào Xuân Hải, do việc nhận chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất với bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị P, chị Đào Thị H. Thửa đất có địa chỉ: thôn Phù Lưu, xã Tân Hồng, huyện Tiên Sơn, tỉnh Hà Bắc (nay là 120 đường Lê Quang Đạo, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh). Tài sản trên đất là 01 nhà hai tầng xây dựng năm 1992.

Bà Đào Minh H, ông Nguyễn Văn T1 được quyền thực hiện các khiếu nại hành chính liên quan đến Quyết định số 1786/QĐ-UBND ngày 08/12/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc thu hồi đất và giao cho Ban quản lý dự án xây dựng thị xã T để xây dựng tuyến đường HN2 khu trung tâm huyện T qua nhà máy Quy chế T đến tỉnh lộ 287. Trong đó có diện tích đất bị thu hồi là 29,8m$^2$ thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 2P, diện tích 65m$^2$ đã được cấp GCN đứng tên ông Đào Xuân Hải.

Sau khi diện tích 29,8m$^2$ được Cơ quan có thẩm quyền giải quyết, bà Đào Minh H, ông Nguyễn Văn Thật có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh hoặc cấp mới GCN theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Bà Đào Minh H, ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ liên đới phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị P số tiền: 30.102.850đ *(Ba mươi triệu một trăm lẻ hai ngàn tám trăm năm mươi ngàn đồng).*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hày án, án phí, lệ phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/3/2021, anh Đào Xuân C và bà Nguyễn Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm pháp luật và đưa người tham gia tố tụng là ông Đào Xuân H2 và bà Phan Thị Ngọc là không đúng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đào Xuân C và bà Nguyễn Thị P, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Tố tụng:

[1.1]. Ngày 11/3/2021, anh Đào Xuân C và bà Nguyễn Thị P kháng cáo bản án nhưng đến ngày 29/3/2021 anh C và bà P mới nộp tạm ứng án phí phúc thẩm; lý do nộp muộn là do anh C và bà P thay đổi chỗ ở nên không nhận được thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của tòa án. Vì vậy, xác nhận kháng cáo của anh C và bà P được nộp trong hạn luật định và đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng, là kháng cáo hợp lệ nên được được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[1.2]. Hội đồng xét xử thấy, bản án sơ thẩm đã xem xét giải quyết đầy đủ các yêu cầu của đương sự; phạm vi ủy quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp; đưa đầy đủ người có liên quan vào tham gia tố tụng, tiến hành lấy lời khai của các đương sự trong vụ án, mở phiên họp hòa giải, phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đảm bảo theo trình tự thủ tục luật định.

[2]. Nội dung: Xét kháng cáo của anh Đào Xuân C và bà Nguyễn Thị P, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. *Chủ thể giao kết HĐ*: Ngày 13/12/1996, ông Đào Xuân Hải được UBND huyện Tiên Sơn cấp GCN đối với thửa đất số 82. Ông Hải chết tháng 12/2002 do tai nạn giao thông, không để lại di chúc. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hải gồm: cụ Đào Xuân H1, cụ Chu Thị V, bà Nguyễn Thị P, chị Đào Thị H và

anh Đào Xuân C có quyền định đoạt đối với tài sản là QSDĐ và nhà ở do ông Hải để lại.

Văn bản: "Giấy chuyển nhượng (mua bán) nhà đất" do bà H xuất trình (bút lục số 191) có sự tham gia của bên chuyển nhượng là bà P và chị H, bên nhận chuyển nhượng là bà H, người làm chứng là ông Nguyễn Văn Sơn. Đều là những người có đủ năng lực hành vi dân sự, không ai thuộc trường hợp bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự. Anh C khi đó bước sang tuổi 15, được coi là người chưa đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên việc anh C có ký tên mình hay không cũng không ảnh hưởng đến việc định đoạt của chị H và bà P. Cụ H1, cụ Văn mặc dù không tham gia giao kết HĐ, không thể hiện ý chí của mình vào việc định đoạt di sản thừa kế của ông Hải nhưng đều biết việc bà P đã chuyển nhượng nhà đất cho bà H. Từ trước đến nay các cụ đều sinh sống tại khu phố P (gần vị trí nhà đất chuyển nhượng), các cụ đều biết và không có ý kiến phản đối gì. Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ H1 và cụ Văn cũng không có yêu cầu gì đối với bà P và bà H liên quan đến thửa đất số 82. Điều đó thể hiện cụ H1 và cụ Văn đồng ý để bà P chuyển nhượng nhà đất cho bà H.

Bà Ngọc xuất trình văn bản cùng ngày 28/12/2004 (bút lục số 208) có nội dung tương tự như văn bản do bà H xuất trình; Giấy chuyển nhượng có sự tham gia của bên chuyển nhượng là bà P, bên nhận chuyển nhượng là bà H, người làm chứng là bà Nguyễn Thu H (nhân viên của Ngân hàng NN&PTNT Chi nhánh Bắc Ninh).

Căn cứ Điều 394 Bộ luật dân sự (*viết tắt là* BLDS) năm 1995 thì văn bản "Giấy chuyển nhượng (mua bán) nhà đất" được xác lập giữa bà Phượng, chị H và bà Hằng, chính là HĐ dân sự thể hiện sự thoả thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự đối với QSDĐ và tài sản trên đất của thửa đất đứng tên ông Đào Xuân Hải.

Bà Phượng là người sử dụng đất (bên chuyển nhượng QSDĐ) thỏa thuận việc chuyển giao QSDĐ và tài sản trên đất cho bà Hằng (bên nhận chuyển nhượng QSDĐ); bà Hằng có quyền nhận nhà đất và có nghĩa vụ trả tiền cho bà Phượng, phù hợp với quy định tại Điều 705 BLDS năm 1995.

[2.2]. *Nguyên tắc giao kết HĐ*: Anh C, bà P cho rằng: tháng 12/2002, ông Hải và bà P bị tai nạn giao thông khiến cho ông Hải chết, bà P đang phải điều trị do dập nát hai chân nên không thể trả khoản vay 250.000.000đ của Ngân hàng. Lợi dụng việc này, bà H đã ép bà P bán nhà để lấy tiền trả nợ Ngân hàng, bà P xác nhận đã nhận tiền của bà H để trả nợ Ngân hàng và điều trị thương tích nhưng cả hai không lập giấy tờ gì. Thực chất giữa bà H và bà P thiết lập quan hệ vay tài sản, chứ không phải chuyển nhượng tài sản.

Tuy nhiên, bà P và anh C không có chứng cứ chứng minh việc bà P bị ép buộc, không được tự do ý chí khi giao kết HĐ với bà H; trong khi tai nạn giao

thông xảy ra vào tháng 12/2002 nhưng đến tháng 12/2004 các bên mới xác lập giao dịch dân sự nên nội dung trình bày trên không có cơ sở chấp nhận.

Hơn nữa, trong ngày 28/12/2004, bà P và bà H cùng ký 3 văn bản có cùng nội dung về việc bà P chuyển nhượng nhà đất cho bà H, gồm:

- "Giấy chuyển nhượng (mua bán) nhà đất" được lập tại nhà ở của ông Hải, có chữ ký của người làm chứng là ông Nguyễn Văn Sơn (bút lục số 191).

- "Giấy chuyển nhượng (mua bán) nhà đất" có chữ ký của người làm chứng là bà Nguyễn Thu H nhân viên Ngân hàng, là người thu khoản tiền gốc 250.000.000đ (bút lục số 208).

- "Giấy giao kèo" thỏa thuận về trị giá nhà đất là 1.000.000.000đ. Bà P đã nhận của bà H số tiền 930.000.000đ, số tiền còn lại 70.000.000đ bà H giữ để trả tiền lãi của HĐ tín dụng ông Hải đã vay.

Người đại diện theo ủy quyền của anh C, bà P đều thừa nhận chữ ký, chữ viết trong các văn bản nói trên là của bà P và không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết.

Như vậy, bà P, chị H, bà H khi ký giấy chuyển nhượng nhà đất là hoàn toàn tự nguyện, bình đẳng, tự do về ý chí, trung thực, ngay thẳng, không bên nào bị ép buộc hay lợi dụng hoàn cảnh khó khăn, quẫn bách.

[2.3]. *Nội dung HĐ*: Bà Phượng và bà H đã thỏa thuận: Bà Phượng chuyển nhượng cho bà Hằng thửa đất số 82 cùng tài sản trên đất đã được cấp GCN mang tên ông Đào Xuân Hải với giá 1.000.000.000đ; thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp đường chợ T, phía Tây giáp cánh đồng, phía Nam giáp khu đất lưu không dưới đường điện cao thế, phía Bắc giáp nhà anh Chí (đã bán cho ông Mai).

Như vậy, ngoài thỏa thuận về đối tượng của HĐ các bên còn thỏa thuận về giá cả nên sự thỏa thuận này đã thỏa mãn các nội dung cơ bản của HĐ chuyển nhượng QSDĐ quy định tại Điều 708 BLDS 1995.

[2.4]. *Chứng thực HĐ:* HĐ được lập thành văn bản, có chữ ký của bên chuyển nhượng (bà P, chị H), bên nhận chuyển nhượng (bà H) được ký tại nhà ở là đối tượng của HĐ và có chứng thực của UBND xã Tân Hồng, huyện T.

Người đại diện theo ủy quyền của anh C, bà P đều cho rằng việc chứng thực HĐ không tuân thủ các quy định của pháp luật, HĐ được giao kết ngày 28/12/2004, nhưng đến ngày 04/6/2005 mới được chứng thực.

Tòa án sơ thẩm đã tiến hành làm việc với Người chứng thực HĐ là ông Phạm Quyết Tiến, nguyên Phó Chủ tịch UBND xã Tân Hồng, nhưng ông Tiến từ chối, không hợp tác làm việc. Như vậy, coi như việc chứng thực HĐ chưa tuân thủ các quy định về hình thức.

[2.5]. *Thực hiện HĐ:* Căn cứ nội dung "Giấy giao kèo" thì bà P đã nhận 930.000.000đồng, bà H giữ 70.000.000đ còn lại; nếu đến ngày 31/7/2005, bà P

không trả lãi Ngân hàng thì bà H sẽ thay bà P trả số tiền này để lấy lại giấy tờ nhà đất.

Ngân hàng xác nhận: khoản nợ của ông Đào Xuân Hải đến ngày 28/12/2004 là 250.000.000đ tiền gốc và 70.131.250đồng tiền lãi. Bà P đã trả 250.000.000đ tiền gốc và có đơn đề nghị miễn khoản tiền lãi. Tại Công văn số: 841/NoBN-HĐXM,GL ngày 22/9/2006, Ngân hàng NN&PTNT VN chi nhánh tỉnh Bắc Ninh đã đồng ý miễn lãi cho ông Đào Xuân Hải là 29.900.000đ. Tại phiếu thu ngày 21/9/2006, Ngân hàng đã thu số tiền lãi là 39.897.150đ, phiếu thu ghi tên người nộp là "Đào Xuân Hải" dưới mục người nộp tiền có ký chữ "Hải" (ghi tên người nộp tiền theo tên khách hàng vay trong HĐ tín dụng).

Bà P và bà H đều trình bày mình người nộp số tiền lãi còn lại là 29.900.000đ nhưng không xuất trình được phiếu thu. Các đương sự không khẳng định là chữ viết "Hải" dưới mục người nộp tiền là của ai, không yêu cầu giám định.

Bà Bùi Thị Kim Oanh (nguyên là thủ quĩ của Ngân hàng) là người đã thu khoản tiền trên. Bà Oanh cũng khẳng định do đặc thù công việc, hàng ngày phải tiếp xúc với nhiều khách hàng nên không thể nhớ được. Ngoài đời, bà Oanh không biết bà H, bà P nên càng không thể khẳng định ai là người đã nộp tiền.

Tại "Giấy giao kèo" các bên thỏa thuận:*"Đến ngày 31/7/2005, bà P không trả nốt khoản tiền lãi thì bà H sẽ là người sẽ trả khoản lãi cho Ngân hàng để lấy lại giấy tờ nhà đất"*. Tại phiên tòa, bà H xuất trình tài liệu là: Bản chính Giấy chứng nhận tạm thời QSDĐ mang tên ông Đào Xuân Hải, tài liệu này đã được ông Hải thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền. Do tại thời điểm ký giấy chuyển nhượng, mặc dù thửa đất đã được cấp GCN nhưng thôn P vẫn giữ, cho đến năm 2008 mới trả cho gia đình (có xác nhận của ông trưởng thôn P). Bà H trình bày, khoản tiền trả lãi là do bà trả thì Ngân hàng mới trả lại giấy tờ cho bà.

Như vậy, căn cứ "Giấy giao kèo" và tài liệu xuất trình tại phiên tòa, có sơ sở xác nhận bà H là người đã nộp 39.897.150đ tiền lãi cho Ngân hàng. Phía Ngân hàng cũng khẳng định mọi nội dung liên quan đến HĐ tín dụng của ông Hải đã giải quyết xong nên không có yêu cầu gì với thân nhân của ông Hải.

Sau khi giao kết HĐ bà P đã nhận tiền và thực hiện việc chuyển giao tài sản cho bà H quản lý và sử dụng từ năm 2005 đến năm 2020 mà không có tranh chấp, đã thỏa mãn quy định tại khoản 1 Điều 131 BLDS 1995 về giao dịch dân sự có hiệu lực (HĐ đã thực hiện xong).

Bà Hằng đã cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Ninh và bà Nguyễn Thị Hợp thuê. Ông Ninh, bà Hợp có sửa chữa nhỏ phục vụ cho việc sử dụng nhưng không yêu cầu giải quyết công sức trong vụ án này. Hai bên thống nhất: nếu HĐ chuyển nhượng giữa bà Phượng và bà Hằng bị tuyên bố vô hiệu, bà Hằng phải trả lại nhà đất cho bà Phượng thì các bên tự tiến hành thanh lý HĐ cho thuê nhà và giải quyết phần công sức sửa chữa, tu tạo tài sản. Vì vậy, không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[2.6]. *Yêu cầu tuyên bố HĐ vô hiệu và giải quyết hậu quả của HĐ vô hiệu:*

Người đại diện theo ủy quyền của anh C và bà Phượng cho rằng HĐ vô hiệu vì các căn cứ sau:

- HĐ chuyển nhượng che giấu HĐ vay tài sản.

- Bà H đã lợi dụng sự quẫn bách của bà P sau vụ tai nạn để ép buộc bà P ký "Giấy chuyển nhượng (mua bán) nhà đất" và "Giấy giao kèo".

Xét thấy: Các nội dung trên đã được phân tích tại phần [2.2], trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không xuất trình được giấy vay tiền giữa bà P và bà H để chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để che dấu hợp đồng vay tài sản; Do vậy, không có căn cứ tuyên HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa bà P, chị H và bà H vô hiệu.

[2.7]. *Yêu cầu công nhận HĐ:* tại phần [2.4] đã phân tích việc chứng thực HĐ chưa tuân thủ các quy định của pháp luật, coi như chưa được chứng thực. Nhưng bà Hằng đã thực hiện quá 2/3 giá trị của HĐ, HĐ đã thực hiện xong (như phân tích tại phần [2.5]). Bản án sơ thẩm đã căn cứ khoản 2 Điều 129 BLDS 2015 công nhận hiệu lực của HĐ giữa bà Phượng, chị H với bà Hằng là có căn cứ.

[2.8]. *Việc thanh toán số tiền còn lại*: Bà H giữ lại 70.000.000đ để thanh toán lãi. Sau khi được miễn lãi, bà H nộp theo phiếu thu ngày 21/9/2006 là 39.897.150đ. Như vậy, số tiền bà H còn giữ là: 70.000.000đ - 39.897.150đ = 30.102.850đ. Số tiền này dùng để trả lãi ngân hàng, không phải tiền cho vay và không phải tiền chuyển nhượng đất còn thiếu nên không được tính lãi theo ngân hàng hoặc theo giá trị đất tại thời điểm hiện tại. Bà H trình bày đã trả hết cho bà P, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do vậy, cần buộc bà H, ông T1 phải trả cho bà P số tiền 30.103.000đ (làm tròn) là phù hợp.

[3]. Đại diện nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm pháp luật và đưa người tham gia tố tụng không đúng. Xét các căn cứ mà đại diện nguyên đơn đưa ra Hội đồng xét xử thấy:

- *Việc ủy quyền của cụ Văn:* Trước khi cụ Văn bị tai biến, phải sống cuộc sống thực vật thì cụ Văn và cụ H1 đã ủy quyền cho cho bà H thay mặt hai cụ trong việc giải quyết vụ án. Việc ủy quyền được lập thành văn bản và ký tại Văn phòng công chứng, tại thời điểm ủy quyền, cụ Văn vẫn minh mẫn nên việc ủy quyền là hợp pháp. Do đó, đề nghị của đại diện nguyên đơn không được chấp nhận.

- *Việc đưa ông Hà, bà Ngọc vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Quá trình giải quyết vụ án, ông Đào Xuân H2 và bà Phan Thị Ngọc trình bày có góp tiền cùng với bà Đào Minh H mua nhà đất của bà Nguyễn Thị P, điều này được vợ chồng bà H thừa nhận nên cấp sơ thẩm đã đưa ông Hà, bà Ngọc tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có căn cứ. Tuy nhiên ông Hà, bà Ngọc và bà H vẫn thống nhất để bà H đứng tên trong hợp đồng mua bán nhà đất, không đề nghị giải quyết trong vụ án này.

Ngoài ra đại diện nguyên đơn đề nghị tòa án tạm dừng giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết đơn tố cáo Thẩm phán ra bản án trái pháp luật của nguyên đơn. Xét thấy, vụ án đang được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm (xem xét lại quá trình giải quyết của cấp sơ thẩm, trong đó có bản án sơ thẩm). Quá trình tranh tụng tại phiên tòa đã chứng minh quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật và đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự. Do đó, đề nghị của đại diện nguyên đơn không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Đào Xuân Cường và bà Nguyễn Thị Phượng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Án phí: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên anh Đào Xuân Cường và bà Nguyễn Thị Phượng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của anh Đào Xuân Cường và bà Nguyễn Thị Phượng; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Mục 6.IV của công văn số: 01/2017 ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao, giải đáp về nghiệp vụ; Điều 131, Điều 138, Điều 394, Điều 395, Điều 409, Điều 705, Điều 709, Điều 710, Điều 712 Bộ luật Dân sự 1995; khoản 2 Điều 129, Điều 503, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn anh Đào Xuân C về việc:

- *"Kiện đòi tài sản"* với bị đơn bà Đào Minh H và với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Ninh, chị Nguyễn Thị Hợp.

- "*Tuyên bố vô hiệu và giải quyết hậu quả đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất"* giữa bà Nguyễn Thị P, chị Đào Thị H và bà Đào Minh H.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/12/2004 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Phượng, chị Đào Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Đào Minh Hằng có hiệu lực với các bên từ thời điểm giao kết.

3. Bà Đào Minh H, ông Nguyễn Văn T1 là chủ sử dụng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 2P, diện tích 65m$^2$ đã được Ủy ban nhân dân huyện Tiên Sơn, tỉnh Hà Bắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Xuân Hải (do việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị P, chị Đào Thị H). Thửa đất có địa chỉ: thôn Phù Lưu, xã Tân Hồng,

huyện Tiên Sơn, tỉnh Hà Bắc (nay là số 120 đường Lê Quang Đạo, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh); tài sản trên đất là 01 nhà hai tầng xây dựng năm 1992.

Bà Đào Minh H, ông Nguyễn Văn T1 được quyền thực hiện các khiếu nại hành chính liên quan đến Quyết định số 1786/QĐ-UBND ngày 08/12/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc thu hồi đất và giao cho Ban quản lý dự án xây dựng thị xã T để xây dựng tuyến đường HN2 khu trung tâm huyện T qua nhà máy Quy chế T đến tỉnh lộ 287; trong đó có diện tích đất bị thu hồi là 29,8m$^2$ thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 2P, diện tích 65m$^2$ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Xuân Hải.

Sau khi diện tích 29,8m$^2$ được Cơ quan có thẩm quyền giải quyết, bà Đào Minh H, ông Nguyễn Văn Thật có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Bà Đào Minh H, ông Nguyễn Văn T1 phải trả cho bà Nguyễn Thị P 30.103.000đ *(Ba mươi triệu một trăm linh ba nghìn đồng)*.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Án phí: Anh Đào Xuân C phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận anh C đã nộp 300.000đ tại biên lai số AA/2013/03497 ngày 17/12/2018 và 300.000đ tại biên lai số AA/2019/0003985 ngày 29/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã T.

Số tiền 21.000.000đ, Người đại diện theo ủy quyền của anh C đã nộp theo biên lai số AA/2017/0002090 ngày 27/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh sẽ được giải quyết trong vụ án Dân sự thụ lý số: 52/2021/TLST-DS ngày 23/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà P đã nộp 300.000đ tại biên lai số AA/2019/0003986 ngày 29/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bắc Ninh.

6. Lệ phí: Anh Đào Xuân C phải chịu 5.000.000đ phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản (xác nhận anh C đã nộp đủ).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 - Luật thi hành án 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.

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

***Nơi nhận:***
- TAND Cấp Cao;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND tx T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán- chủ toạ phiên toà**

**Nguyễn Tuyết Mai**