TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

Bản án số: 17/2021/DS-PT
Ngày 08/7/2021
V/v "Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự".

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Sâm.

*Các Thẩm phán:* Ông Đinh Huy Lưỡng

Ông Nguyễn Tử Lượng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:* Bà Đinh Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 6 và 08 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2021 về "Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2021/QĐPT ngày 28/4/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2021/QĐPT ngày 26/5/2021 và quyết định ngừng phiên tòa số 01/2021/QĐPT ngày 15/6/2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn**: Anh Lã Phú Q, sinh năm 1982, chị Vũ Thị Thu Tr, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Xóm NT, xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phạm Đức H; Địa chỉ số 49, đường 2, phố PN, phường PT, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 20/9/2018).

**2. Bị đơn:** Anh Nguyễn Việt H, sinh năm 1974, chị Nguyễn Thị Thu Ư, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: Xóm HK, xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

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

- Anh Vũ Văn V, sinh năm 1973, chị Đinh Thị B, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Phố , xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

*Người đại diện hợp pháp của chị B:* Anh Vũ Văn V; địa chỉ: Phố T, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/02/2020).

- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam; địa chỉ: Tháp BIDV, số 35 HV, phường LTT, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Phạm Thanh T; Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng TM mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TĐ; Địa chỉ: Số 20 TP, tổ 10, phường BS, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình, là người đại diện theo ủy quyền lại (văn bản ủy quyền ngày 26/7/2020).

**4. Người làm chứng:** Bà Phạm Thị L; Địa chỉ: Xóm NT, xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Hà Quý L và bà Nguyễn Thị V; cùng địa chỉ: Phố T, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

**5. Người kháng cáo:** Chị Nguyễn Thị Thu Ư, là bị đơn.

**6. Viện kiểm sát kháng nghị**: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Tại phiên tòa: Ông Hiền, chị Ư (có mặt); anh H; chị Tr, anh Q, anh V, chị B, ông T, bà L, ông L, bà V (vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 25 tháng 02 năm 2019, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Năm 2012 vợ chồng anh Nguyễn Việt H, chị Nguyễn Thị Thu Ư có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Vũ Văn V và chị Đinh Thị B hợp đồng số 83/CN-QSDĐ&TS ngày 16/8/2012. Khi chuyển nhượng các bên đã làm đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng anh H, chị Ư với vợ chồng anh V, chị B và đã được UBND huyện Yên Mô cấp GCNQSDĐ ngày 23/8/2012 cho vợ chồng anh V, chị , diện tích 720m$^2$ thửa 311, xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Năm 2013 vợ chồng anh V, chị  ký hợp đồng chuyển nhượng lại nhà đất cho vợ chồng anh Q, chị Tr. Khi mua nhà đất, anh Q, chị Tr phải vay ngân hàng đầu tư chi nhánh Tam Điệp số tiền là 1,5 tỷ đồng để trả cho anh V, chị B (qua chuyển khoản). Khi chuyển nhượng hai bên đã làm đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng anh V, chị B với vợ chồng anh Q, chị Tr, ngày 31/12/2013 UBND huyện Yên Mô cấp Giấy CNQDĐ mang tên Lã Phú Q và Vũ Thị Thu Tr, diện tích 720m$^2$ tại thửa 311 xóm HK, xã YP, huyện Yên Mô. Hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ anh Q, chị Tr đang thế chấp vay tại Ngân hàng đầu tư chi nhánh TĐ.

Do anh H, chị Ư xin ở lại nhà một thời gian khi chưa có chỗ ở mới, mặt khác do vợ chồng anh H, chị Ư là chỗ bạn bè thân thiết, 2 bên có mối quan hệ với nhau từ lâu

nên khi nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất từ anh V, chị B, vợ chồng anh Q, chị Tr nhất trí để anh H, chị Ư ở lại một thời gian. Hai bên thống nhất khi nào có nhu cầu hoặc chuyển nhượng cho người khác thì anh Q, chị Tr lấy lại nhà và đất. Nay vợ chồng anh Q, chị Tr đặt vấn đề lấy lại nhà và đất, thì vợ chồng anh H, chị Ư đưa ra nhiều lý do khác nhau để không trả lại nhà và đất cho vợ chồng anh Q, chị Tr. Do vậy anh Q, chị Tr yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh H, chị Ư trả lại cho vợ chồng anh Q, chị Tr ngôi nhà 2 tầng cùng toàn bộ tài sản công trình xây dựng trên diện tích 720m$^2$ đất do anh H, chị Ư đang quản lý sử dụng tại xóm HK, xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; vợ chồng anh Q, chị Tr không chấp nhận việc chị Ư yêu cầu hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng số 83 ngày 16/8/2012 giữa anh H, chị Ư với anh V, chị B, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 141 ngày 21/12/2013 và Hợp đồng số 139 ngày 11/12/2013 giữa anh V, chị B với anh Q, chị Tr.

*Tại bản tự khai, đơn đề nghị cũng như trong quá trình giải quyết vụ án anh H chị Ư trình bày:*

Năm 2012 anh H, chị Ư có vay số tiền 1,3 tỷ đồng của anh Vũ Văn V ở xóm 1, Chợ T, xã YT, huyện Yên Mô (không có giấy vay). Khi vay tiền có thế chấp bìa đỏ, thời hạn vay là 01 năm, hai bên có thỏa thuận nếu quá hạn trên mà không trả được tiền vay thì anh H, chị Ư sẽ chuyển nhượng cho anh V nhà đất theo giá thị trường, số tiền chênh lệch lên bao nhiêu anh V sẽ trả lại cho vợ chồng anh H, chị Ư. Nhưng sau 2 tháng kể từ ngày cam kết anh V đã tự ý chuyển nhượng bìa đỏ sang tên mình. Việc tự ý chuyển nhượng bìa đỏ của anh V là không đúng cam kết giữa hai bên, không ngay thẳng, không đúng pháp luật. Đến giữa năm 2013, vợ chồng anh H chưa có đủ tiền để trả cho anh V thì bà Nguyễn Thị L mẹ chị Tr có nói sẽ giúp vợ chồng anh H, chị Ư đứng ra nhận nợ với ông V để lấy lại bìa đỏ và để chị Tr đứng hộ tên để vay ngân hàng trả tiền cho anh V. Do anh V chỉ đồng ý cho chị Tr nhận nợ 800.000.000 đồng nên anh H, chị Ư có nhờ anh L, chị V ở xóm 1 xã YT nhận nợ giúp 500.000.000đồng. Sau khi đứng tên bìa đỏ, chị Tr đã vay ngân hàng Đầu tư chi nhánh TĐ và cầm hết số tiền 1,3 tỷ đồng. Chị Tr vay của ngân hàng Maritimebank với số tiền 1,54 tỷ đồng, tiền lãi hàng tháng do gia đình anh H, chị Ư trả đến tháng 5/2018. Giữa năm 2016, chị Tr đã viết giấy ghi rõ có đứng tên bìa đỏ hộ vợ chồng anh H Ư để vay ngân hàng Đầu tư. Việc trả lãi thể hiện vào năm 2015 có lần chị Ư là người đã trả số tiền 13.800.000đồng cho Ngân hàng Đầu tư Tam Điệp, có 01 phiếu nộp tiền vào ngày 24/5/2017 chị Ư nộp tiền cho Công ty TNHH PQ số tiền 9.000.000đồng. Vợ chồng anh H, chị Ư có ý kiến với chị Tr tính cụ thể số tiền chị Ư vay chị Tr cộng với tiền vay ngân hàng là bao nhiêu để anh H, chị Ư thanh toán và lấy lại bìa đỏ của vợ chồng anh H. Tuy nhiên chị Tr không nhất trí mà đòi lấy nhà và đất.

Quan điểm của anh H, chị Ư nhà và đất là của vợ chồng anh H, chị Ư, chưa chuyển nhượng cho người khác. Năm 2012 vợ chồng anh chị có ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh V, chị B đó chỉ là hợp đồng giả cách. Đề nghị Tòa án Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 83/HĐCN ngày 16/8/2012 giữa vợ chồng

anh H, chị Ư với vợ chồng anh V, chị B cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh V, chị B và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 139/HĐCN ngày 11/12/2013 và hợp đồng chuyển nhượng số 141/HĐCN ngày 21/12/2013 giữa vợ chồng anh V, chị B với vợ chồng anh Q, chị Tr cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Q, chị Tr.

*Tại các văn bản ghi lời khai và quá trình giải quyết vụ án anh Vũ Văn V trình bày:* Năm 2012 anh H,, chị Ư có đặt vấn đề muốn bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở xóm HK, xã YP, huyện Yên Mô. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1,5 tỷ đồng, anh V nhất trí mua, bao gồm nhà 2 tầng và quyền sử dụng đất với diện tích 720m$^2$ trong đó có 200m$^2$ đất ở, 260m$^2$ đất vườn và 260m$^2$ đất ao. Lúc đó vợ chồng anh H chị Ư đang thế chấp bìa đỏ tại Quỹ tín dụng Trung ương thành phố Ninh Bình để vay số tiền 1,2 tỷ đồng. Anh V cùng anh H, chị Ư mang 1,2 tỷ đồng ra Quỹ tín dụng để anh H, chị Ư trả 1,2 tỷ tiền gốc và 10 triệu tiền lãi và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Sau đó hai bên cùng đến chính quyền địa phương làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh T là cán bộ địa chính và chính quyền xã YP xuống đo đạc, ký liền kề để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Song song với việc lập hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng anh H, chị Ư có đặt vấn đề xin mượn lại nhà ở nhờ trong hạn 12 tháng và nói nếu trong 12 tháng vợ chồng anh H, chị Ư có tiền mua lại nhà và đất thì anh V sẽ bán lại với giá 1,5 tỷ đồng và anh H, chị Ư phải trả lãi lớn hơn lãi suất của ngân hàng một chút. Đối với việc cho mượn lại nhà và đất, anh V và vợ chồng anh H chị Ư có lập một biên bản thỏa thuận với nội dung cho mượn nhà và đất với thời hạn 12 tháng. Biên bản được lập thành 3 bản, có xác nhận của chính quyền địa phương, anh H, chị Ư giữ 1 bản, chính quyền địa phương lưu 1 bản và 1 bản anh V giữ, nhưng do đã bán nhà cho anh Q, chị Tr, nên anh V nghĩ văn bản đó không còn ý nghĩa và đã mất nên không có để nộp cho Tòa án. Sau một năm theo thỏa thuận anh V thông báo cho anh H, chị Ư trả lại nhà và đất đã mượn để anh V chuyển nhượng cho người khác, nhưng anh H, chị Ư không trả, anh V đã để cho anh H, chị Ư ở thêm 3 tháng nữa. Chị Ư trả lời anh V là anh H, chị Ư không có khả năng mua và có dẫn vợ chồng anh Q, chị Tr đến mua lại và đề nghị anh V bán theo giá hai bên đã thỏa thuận từ trước. Anh V bán lại cho anh Q, chị Tr với giá 1,5 tỷ đồng, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán bằng chuyển khoản tại Ngân hàng đầu tư chi nhánh TĐ. Việc anh H, chị Ư nói có nhờ ông Hà Quý L ở xã YT nhận hộ nợ 500.000.000đ, vợ chồng anh Q, chị Tr nhận hộ nợ 800.000.000đồng với anh V là không đúng, anh V không giao dịch với ông L cũng như vay nợ với ông L. Ngoài giao dịch mua bán nhà đất với vợ chồng anh H, chị Ư ra thì chị Ư cũng có một vài lần vay tiền của anh V, nhưng hai bên đã thanh toán xong. Quan điểm của anh V là vợ chồng anh H, chị Ư đã chuyển nhượng thửa đất 720m$^2$ và tài sản trên đất cho vợ chồng anh V là đúng quy định pháp luật. Nay anh H, chị Ư đề nghị Tòa tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh H, chị Ư với vợ chồng anh V và hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh V với vợ chồng anh Q, chị Tr là không có căn cứ để chấp nhận.

*Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh TĐ có ý kiến*: Do tài sản thế chấp đang tranh chấp nên đề nghị chị Tr, anh Q thay thế tài sản bảo đảm bằng tài sản khác có giá trị tương ứng, trong trường hợp không thay thế được đề nghị anh Q, chị Tr trả nợ trước hạn thì ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Q, chị Tr.

*Tại biên bản xác minh ngày 08/10/2019 Ủy ban nhân dân xã YP cung cấp:* Năm 2012 anh H, chị Ư có chuyển nhượng tài sản là nhà và quyền sử dụng đất (tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 14 tại xã YP với diện tích đất 720m$^2$ trên thửa đất có nhà 2 tầng và các công trình phụ trợ) cho vợ chồng anh V, chị B. Sau đó đến năm 2013 vợ chồng anh V, chị B chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng anh Q, chị Tr. Cả 2 lần chuyển nhượng trên đều làm đúng thủ tục quy định của pháp luật, nên đã được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần thứ nhất mang tên anh V, chị B, lần thứ hai mang tên anh Q, chị Tr). Về bản thỏa thuận cho mượn nhà, các đương sự khai có một bản lưu giữ tại UBND xã YP. Tuy nhiên, sau khi kiểm tra hệ thống lưu giữ, UBND xã không tìm thấy văn bản nêu trên lưu tại UBND xã YP.

*Tại văn bản số 1028/UBND-TNMT ngày 06/7/2020 của UBND huyện Yên Mô cung cấp:* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn V, bà Đinh Thị B và cấp giấy CNQSDĐ cho ông Lã Phú Q và bà Vũ Thị Thu Tr căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và các loại giấy tờ có liên quan khi có xác nhận, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Do vậy UBND huyện Yên Mô đã cấp GCNQSDĐ cho ông Vũ Văn V, bà Đinh Thị B và cấp GCNQSDĐ cho ông Lã Phú Q và bà Vũ Thị Thu Tr.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án giải thích bị đơn có quyền yêu cầu phản tố, nhưng anh H, chị Ư không có yêu cầu phản tố. Ngày 09/12/2019 anh H, chị Ư làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết "Hủy bỏ hợp đồng số 83 ngày 16/8/2012 chuyển nhượng QSD đất giữa anh H, chị Ư với anh V, chị B và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 141 ngày 21/12/2013 giữa anh V, chị B với vợ chồng anh Q, chị Tr và bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 139 ngày 11/12/2013 giữa vợ chồng anh V, chị B với vợ chồng anh Q, chị Tr. Tòa án nhân dân huyện Yên Mô đã thụ lý vụ án, do hai vụ án đã thụ lý riêng biệt, nhưng có mối quan hệ chặt chẽ về nội dung sự việc, bản chất. Ngày 28/7/2020, Tòa án nhân dân huyện Yên Mô nhập hai vụ án dân sự thụ lý số 09/2019/TLST-DS ngày 13/5/2019 về việc "Kiện hợp đồng mượn tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là vợ chồng anh Lã Phú Q, chị Vũ Thị Thu Tr với bị đơn là vợ chồng anh Nguyễn Việt H, chị Nguyễn Thị Thu Ư với vụ án dân sự thụ lý số 03/2020/TLST-DS ngày 17/01/2020 về việc "Kiện tranh chấp Hợp đồng dân sự" giữa nguyên đơn là vợ chồng anh Nguyễn Việt H, chị Nguyễn Thị Thu Ư với bị đơn là vợ chồng anh Vũ Văn V, chị Đinh Thị B và vợ chồng anh Lã Phú Q, chị Vũ Thị Thu Tr, theo Quyết định nhập vụ án số 01/2020/QĐ-NVA ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô

thành vụ án dân sự thụ lý 09/2019/TLST-DS ngày 13/5/2019 về việc "Kiện hợp đồng mượn tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất".

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 166 và Điều 494 Bộ Luật dân sự; Điều 26, Điều 27 tiểu mục 1.1 Mục 1 Phần II (danh mục án phí) Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lã Phú Q, chị Vũ Thị Thu Tr. Buộc anh Nguyễn Việt H và chị Nguyễn Thị Thu Ư trả lại cho anh Lã Phú Q và chị Vũ Thị Thu Tr diện tích 720m$^2$ đất có tứ cận như sau (Phía Đông giáp đường 480B dài 13,20m; Phía Tây giáp đất ao dài 15,0m; Phía Nam giáp đất ông Kiên dài 51,06m; Phía Bắc giáp với đất trường cấp 2 YP dài 51,06m) và các tài sản gắn liền với 720m$^2$ đất bao gồm (ngôi nhà 2 tầng, nhà cấp 4 mái bằng sát với nhà hai tầng, nhà cấp 4 mái ngói phía trước liền với hè đường 480B, hai cánh cửa sắt ra vào và hai trụ tường cổng lắp cửa sắt, tường bao phía trước liền với hai trụ cổng, trên tường bao là rào nan sắt vuông, gạch lát sân trước nhà hai tầng, tường bao xây trên khuôn viên 720m$^2$ đất, 03 bể nước, giếng nước xây phía sau nhà hai tầng, 03 cây Xanh đường kính 6m, 01 cây Lộc vừng, 01 cây Sung đã chặt gốc cao 0,7m, 01 cây Mít tán rộng 1m, 01 cây Đào tán rộng 2m, trong khuôn viên vườn phía sau 01 cây Nhãn tán cây 5m, 01 cây Dừa tán cây 4m, 01 cây Ổi tán cây 4m, 01 cây Bưởi tán cây 3m, 03 cây Xanh tán mỗi cây 3m; 01 cây Mít tán cây 1,5m; 01 cây ổi tán cây 1m; 01 cây Chanh tán cây 1m. Toàn bộ cây cối được trồng trên diện tích 720m$^2$ đất tại xóm HK, xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BS 838091 ngày 31/12/2013 của UBND huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình cấp mang tên Lã Phú Q và Vũ Thị Thu Tr).

Thời hạn trả lại nhà và quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất là 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Việt H và chị Nguyễn Thị Thu Ư về việc yêu cầu tuyên hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất gồm (hợp đồng số 83 ngày 16/8/2012 giữa anh H, chị Ư với anh Vũ Văn V và chị Đinh Thị B; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 141 ngày 21/12/2013 và hợp đồng số 139 ngày 11/12/2013 giữa anh Vũ Văn V và chị Đinh Thị B với anh Lã Phú Q và chị Vũ Thị Thu Tr).

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

Ngày 30/11/2020, chị Nguyễn Thị Thu Ư kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất số 83/CN-QSDĐ&TS ngày 16/8/2012 giữa anh Nguyễn Việt H chị Nguyễn Thị Thu Ư với anh Vũ Văn V chị Đinh Thị B; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 139/CN-QSDĐ&TS ngày 11/12/2013 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 141/CN-QSDĐ&TS ngày 21/12/2013 giữa anh Vũ Văn V, chị Đinh Thị B với anh Lã Phú Q, chị Vũ Thị Thu Tr.

Ngày 30/11/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Mô ra quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử vụ án theo hướng: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Yên Mô giải quyết lại theo quy định của pháp luật, với lý do:

1. Về thủ tục tố tụng: *Xác định thiếu quan hệ tranh chấp*: Tòa án cấp sơ thẩm nhập vụ án thụ lý số 09 tranh chấp "hợp đồng mượn tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất" với vụ án thụ lý số 03 tranh chấp"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" nhưng quyết định nhập vụ án và Bản án số 05 ngày 16/11/2020 là*"Hợp đồng mượn nhà ở và quyền sử dụng đất*" chưa thể hiện đầy đủ, làm mất đi quan hệ tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*.

- *Vi phạm trong việc nhập vụ án:* Hai vụ án thụ lý số 03 và số 09 đều đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, nên thẩm quyền nhập vụ án thuộc thẩm quyền của Hội đồng xét xử. Thẩm phán thụ lý vụ án ban hành Quyết định nhập vụ án là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các đương sự, anh H, chị Ư mất quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, anh V, chị B, anh Q, chị Tr mất quyền và nghĩa vụ của bị đơn. Việc nhập 2 vụ án trong cùng một vụ án là vi phạm khoản 1 Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Xác định thiếu người tham gia tố tụng*: Anh H, chị Ư, ông L đều trình bày ông Lê Văn Â (nguyên chủ tịch UBND huyện Yên Mô) là người biết và tác động đến ông L để ông L đồng ý giúp nhận nợ hộ vợ chồng anh H, chị Ư, nhưng Tòa án không triệu tập ông Â tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng.

2. Thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ: Yêu cầu khởi kiện của anh Q chị Tr buộc anh H chị Ư trả lại 720m$^2$ và tài sản trên đất. Quá trình giải quyết chưa làm rõ khối tài sản trên đất gồm 02 nhà cấp bốn, 2 cửa sắt, trụ cổng, tường bao, rào nan sắt vuông trên tường bao, gạch lát sân, 03 bể nước, giếng, các cây trồng trên DT 720m$^2$ là của ai, có được chuyển nhượng cùng hợp đồng không? tài sản đó hình thành trước hay sau khi chuyển nhượng, nếu là tài sản của anh H chị Ư thì phải định giá tài sản để buộc anh Q, chị Tr thanh toán tiền cho anh H, chị Ư.

- Đối với yêu cầu của anh H, chị Ư về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng số 83, 139 và 141. Chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để xác định việc chuyển nhượng QSD đất giữa anh H, chị Ư với anh V, chị B và giữa anh V, chị B với anh Q,

chị Tr để xác định giao dịch đó đúng pháp luật hay nhằm mục đích che giấu giao dịch khác.

- Nội dung thỏa thuận trong "Giấy biên nhận ngày 22/8/2016 của người viết Vũ Thị Thu Tr có vay hộ anh H, Ư số tiền 2.520.000.000đ, trong đó 1,3 tỷ của NH Đầu tư, còn lại 1.170.000.000đ là thế chấp bìa đỏ nhà anh H, chị Ư đang ở. Hai bên thống nhất khi nào anh H, chị Ư trả trước 2 tỷ, thì anh Q, Tr sẽ chuyển lại bìa đất cho anh chị H, Ư, số tiền còn lại sẽ viết giấy nhận nợ với vợ chồng Q, Tr". Để xác định đây là việc mua bán hay nhận nợ hộ giữa anh H, chị Ư, anh V, chị B và anh Q, chị Tr cần phải làm rõ các thỏa thuận trong giấy nhận nợ trên.

- Anh H, chị Ư giao nộp 04 tờ giấy nội dung ghi các khoản tiền vay, tiền nợ gốc, tiền nợ lãi hàng tháng và khai nhận đó là giấy chị Tr ghi các khoản tiền mà anh H, chị Ư đã trả nợ gốc và lãi hàng tháng cho chị Tr vì chị Tr nhận nợ hộ. Chưa làm rõ những giấy tờ trên có phải chữ của chị Tr ghi không, có phải ghi các khoản nợ, trả lãi hàng tháng khi chị Tr đứng ra nhận nợ hộ không?

- Anh H, chị Ư giao nộp 02 giấy nộp tiền vào tài khoản chị Tr tại Ngân hàng TMCP HH Việt Nam chi nhánh Ninh Bình và ngân hàng đầu tư TĐ và trình bày đây là các khoản tiền nộp vào tài khoản của chị Tr để trả lãi cho Ngân hàng, ngoài ra các bản sao kê tài khoản ngân hàng Tòa án thu thập cũng thể hiện việc chị Ư 07 lần chuyển tiền vào tài khoản của chị Tr. Tòa án không lấy lời khai của chị Tr để làm rõ có việc chị Ư chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng của chị Tr, có đúng số tiền trên chị Ư trả lãi vay ngân hàng hàng tháng không?

- Lời khai nguyên đơn và bị đơn có mâu thuẫn nhưng Tòa án không tiến hành đối chất làm rõ theo quy định tại Điều 100 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm; bị đơn chị Ư kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy 3 hợp đồng chuyển nhượng; Đại diện VKS nhân dân tỉnh Ninh Bình thay đổi bổ sung kháng nghị, rút mục 1 của quyết định kháng nghị, giữ nguyên mục 2 phần quyết định kháng nghị và yêu cầu xác định lại địa chỉ thửa đất tranh chấp ở xóm HK hay xóm Tr Tr, xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Tại phiên tòa các đương sự không ai xuất trình tài liệu chứng cứ gì mới, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Áp dụng: khoản 3 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí Tòa án;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của anh H, chị Ư;

- Chấp nhận quyết định kháng nghị của VKSND huyện Yên Mô; hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô. Giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung; Án phí dân sự phúc thẩm anh H, chị Ư không phải nộp.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thu Ư và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Mô trong thời hạn luật định; hình thức nội dung phù hợp quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự. Vì vậy đơn kháng cáo, Quyết định kháng nghị được xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét về yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thu Ư đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 83/CN-QSDĐ&TS ngày 16/8/2012 giữa anh Nguyễn Việt H, chị Nguyễn Thị Thu Ư với anh Vũ Văn V, chị Đinh Thị B; Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 139/CN-QSDĐ&TS ngày 11/12/2013 và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 141/CN-QSDĐ&TS ngày 21/12/2013 giữa anh Vũ Văn V, chị Đinh Thị B với anh Lã Phú Q, chị Vũ Thị Thu Tr.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn vợ chồng anh Q, chị Tr khởi kiện vợ chồng anh H, chị Ư yêu cầu trả nhà và QSD đất diện tích 720m$^2$ tại thửa 311 tờ bản đồ số 14 đã được UBND huyện Yên Mô cấp GCNQSDĐ số BS 838091 ngày 31/12/2013 mang tên Lã Phú Q và Vũ Thị Thu Tr, hiện nay nhà đất vợ chồng anh H, chị Ư đang quản lý sử dụng.

Về nguồn gốc nhà và đất: Năm 1997 UBND huyện Yên Mô cấp GCNQSDĐ mang tên anh Nguyễn Việt H diện tích 720m$^2$ tại thửa 276, tờ bản đồ số 05 xã YP, (nay là thửa 311 tờ bản đồ số 14 xã YP). Ngày 16/8/2012 vợ chồng anh H, chị Ư có ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 83/CN-QSDĐ&TS (BL132) chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất tại thửa 311 cho vợ chồng anh V, chị B, thể hiện (bên chuyển nhượng) anh Nguyễn Việt H, vợ chị Nguyễn Thị Thu Ư, với (bên nhận chuyển nhượng) anh Vũ Văn V, vợ chị Đinh Thị B, diện tích 720m$^2$ (trong đó đất ở 200m$^2$, đất vườn 260m$^2$, ao 260m$^2$) và tài sản gắn liền trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản theo mẫu quy định, các bên đã ký kết và được chứng thực tại UBND xã YP, huyện Yên Mô. Các bên đã thực hiện đầy đủ thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền như đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ, nộp thuế trước bạ, các khoản phí, biên bản xác định mốc giới. Trên cơ sở đó anh V, chị B đã được UBND

huyện Yên Mô cấp GCNQSDĐ số BL 730245 ngày 23/8/2012 mang tên Vũ Văn V và Đinh Thị B diện tích 720m$^2$ thửa số 311, tờ bản đồ số 14 (BL 126); Sau khi chuyển nhượng vợ chồng anh V vẫn cho vợ chồng anh H, chị Ư ở nhờ trên nhà đất của anh V, chị B.

Đến năm 2013 vợ chồng anh V, chị B không có nhu cầu sử dụng và đã chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng anh Q, chị Tr, khi chuyển nhượng các bên có ký hợp đồng CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất được lập trong hai hợp đồng số 139 ngày 11/12/2013 và hợp đồng số 141 ngày 21/12/2013 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng anh V, chị B với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh Q, chị Tr thửa 311, tờ bản đồ 14, diện tích 720m$^2$ và các tài sản gắn liền trên đất. Hợp đồng được lập thành văn bản theo mẫu quy định, có đầy đủ chữ ký của các bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, có chứng thực của UBND xã YP, các bên đã làm đầy đủ các thủ tục và sau khi hoàn tất nghĩa vụ thuế với Nhà nước đã được UBND huyện Yên Mô cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BS 838091 ngày 31/12/2013 mang tên Lã Phú Q và Vũ Thị Thu Tr diện tích 720m$^2$ thửa số 311, tờ bản đồ số 14 đến ngày 31/3/2017 cấp đổi lại GCNQSDĐ cho anh Q chị Tr. Số tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng anh Q, chị Tr đã thanh toán đầy đủ cho anh V số tiền 1,5 tỷ đồng bằng hình thức (chuyển khoản) tại Ngân hàng Đầu tư chi nhánh TĐ.

Như vậy ngoài các tài liệu do UBND xã YP, UBND huyện Yên Mô, cơ quan thuế cung cấp đều thể hiện các bên giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, đúng thủ tục quy định pháp luật. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng anh H, chị Ư với vợ chồng anh V, chị B và giữa vợ chồng anh V, chị B với vợ chồng anh Q, chị Tr, các bên không lệ thuộc vào bất cứ điều kiện gì, hoàn toàn tự nguyện, các bên đã tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, thể hiện ý trí của các bên và đã được UBND huyện Yên Mô cấp GCNQSD đất ngày 23/8/2012 cho anh V, chị B và ngày 31/12/2013 cấp cho anh Q, chị Tr.

Anh H, chị Ư xác nhận chữ ký của mình trong hợp đồng số 83/CN-QSDĐ&TS ngày 16/8/2012, nội dung hợp đồng không có thỏa thuận sau thời hạn 12 tháng, hai bên mới thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất theo giá thì trường, anh H, chị Ư cũng không xuất trình được bản cam kết nào có nội dung này. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng trên đã được anh H, chị Ư thừa nhận. Do đó chị Ư kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng CNQSDĐ số 83, số 139 và số 141 là không có căn cứ chấp nhận.

Quá trình giải quyết phúc thẩm ngày 08/4/2021 chị Ư có đơn đề nghị Tòa cấp phúc thẩm giám định chữ ký của anh Lã Phú Q tại Hợp đồng số 139 ngày 11/12/2013 và hợp đồng số 141 ngày 21/12/2013; Đơn khởi kiện; bản tự khai; giấy ủy quyền của anh Q. Tòa án cấp phúc thẩm ra thông báo yêu cầu chị Ư cung cấp tài liệu, chứng cứ bản chính của hợp đồng, mẫu chữ ký, chữ viết, của anh Q tại thời điểm năm 2011 đến năm 2015 và năm 2019, năm 2020 để Tòa án làm thủ tục gửi giám định, nhưng đã hết thời hạn quy định, đến nay chị Ư không cung cấp được tài liệu giám định trên cho Tòa án, do vậy Tòa cấp phúc thẩm không xem xét yêu cầu của chị Ư.

[3] Xét về nội dung quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Mô.

[3.1] Về thủ tục tố tụng:

- *Xác định thiếu quan hệ tranh chấp*: HĐXXX xét thấy: Trong vụ án này nguyên đơn yêu cầu đòi lại nhà và quyền sử dụng đất mà bị đơn đang ở nhờ, bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bị đơn và nguyên đơn. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và đã giải quyết triệt để yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn có căn cứ, đúng, phù hợp với quy định pháp luật.

- *Vi phạm trong việc nhập vụ án:* HĐXX xét thấy: Vụ án thụ lý số 09 anh Q, chị Tr khởi kiện yêu cầu đòi nhà đất cho anh H, chị Ư mượn ở nhờ, còn vụ án thụ lý số 03 vợ chồng anh H, chị Ư khởi kiện vợ chồng anh Q, chị Tr và vợ chồng anh V, chị B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh H, chị Ư với anh V, chị Bình và HĐCN giữa anh V, chị B với anh Q, chị Tr. Khi anh H, chị Ư khởi kiện yêu cầu hủy HĐCN Tòa án cấp sơ thẩm đã không thụ lý yêu cầu của anh H, chị Ư vào yêu cầu phản tố trong cùng vụ án để giải quyết. Tòa án sơ thẩm đã thụ lý vụ án riêng, sau đó ra quyết định nhập 2 vụ án trên thành một vụ án để cùng giải quyết yêu cầu của các đương sự là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định tại khoản 1 Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các đương sự. Mặc dù hai vụ án thụ lý số 03 và số 09 đều đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng trước khi mở phiên tòa thì thẩm phán giải quyết vụ án có thẩm quyền nhập vụ án, tại phiên tòa thì Hội đồng xét xử có thẩm quyền nhập vụ án. Do vậy trong vụ án này, trước khi mở phiên tòa Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đã ban hành Quyết định nhập vụ án là đúng quy định pháp luật. Việc nhập hai vụ án trên để giải quyết trong cùng một vụ án, có như vậy mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự, không làm mất quyền của các đương sự.

- *Xác định thiếu người tham gia tố tụng:* Anh H, chị Ư, ông Long đều trình bày ông Lê Văn Â (nguyên là chủ tịch UBND huyện Yên Mô) là người biết và tác động đến ông , để ông L đồng ý giúp nhận nợ hộ vợ chồng anh H, chị Ư, nhưng Tòa án không triệu tập ông Â tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng. HĐXX xét thấy trong hồ sơ vụ án cũng như tại lời khai của anh V khẳng định và không có tài liệu hay chứng cứ nào thể hiện việc ông L đứng lên nhận nợ hộ với anh V số tiền 500 triệu đồng thay cho anh H, chị Ư. Do vậy xét thấy không cần thiết phải triệu tập ông Â tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng.

Tại phiên tòa kiểm sát viên rút một phần mục 1 quyết định kháng nghị, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3.2] *Việc thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ:* HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ để xác định việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng anh H, chị Ư với vợ chồng anh V, chị B (BL 132) là hoàn toàn tự nguyện. Chị Ư là người được cơ quan thuế thông báo nộp thuế, anh V là người nộp tiền. Sau khi làm đầy đủ thủ tục, thực hiện nghĩa vụ nộp

thuế anh V, chị B được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ vào năm 2012. Do anh V, chị B không có nhu cầu về nhà ở nên anh V, chị B tiếp tục chuyển nhượng nhà đất trên cho anh Q, chị Tr thể hiện (BL 136, 140), các tài liệu trong hồ sơ đều thể hiện các bên giao dịch là hoàn toàn tự nguyện đúng pháp luật, cơ quan có thẩm quyền chứng thực việc các bên giao dịch chuyển nhượng và tại biên bản xác minh Ủy ban nhân dân xã YP (BL 260), việc chuyển nhượng là thể hiện ý trí của các bên, tại văn bản số 1028/UBND-TNMT ngày 06/7/2020 của UBND huyện Yên Mô (BL382) thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn V, bà Đinh Thị B và cấp giấy CNQSDĐ cho ông Lã Phú Q và bà Vũ Thị Thu Tr là căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và các loại giấy tờ có liên quan khi có xác nhận, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Do vậy UBND huyện Yên Mô đã cấp GCNQSDĐ cho ông V, bà B và cấp GCNQSDĐ cho ông Q, bà Tr là đúng pháp luật.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, anh Q, chị Tr đã thế chấp QSDĐ vay Ngân hàng đầu tư chi nhánh TĐ, tại hợp đồng vay tiền ngày 24/01/2014 thể hiện anh Q, chị Tr vay số tiền 1,5 tỷ đồng để trả cho hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà đất ngày 21/12/2013 cho anh V bằng hình thức (chuyển khoản) tại Ngân hàng, anh V là người được thụ hưởng chứ không thanh toán với nhau bằng tiền mặt.

Việc anh H, chị Ư cho rằng năm 2012 anh H, chị Ư có vay của anh V, chị B số tiền 1,3 tỷ đồng thời hạn vay là 1 năm, có thế chấp bìa đỏ và viết giấy có xác nhận tại UBND xã YP (nhưng không xuất trình được giấy vay nợ và thế chấp). Các bên có thỏa thuận thời hạn vay một năm. Nếu trong thời hạn 1 năm đó anh H, chị Ư có tiền mua lại nhà đất thì anh V, chị B bán lại với giá 1,5 tỷ và anh H, chị Ư trả lãi cao hơn lãi ngân hàng một chút, nhưng được 3 tháng anh V, chị B đã tự ý chuyển nhượng QSDĐ. Do vậy anh H, chị Ư có nhờ chị Tr đứng ra nhận hộ nợ 800 triệu và anh Long đứng ra nhận hộ nợ 500 triệu để lấy giấy đất và chuyển tên từ anh V, chị B sang nhờ chị Tr, anh Q đứng tên bìa đỏ để vay ngân hàng được nhiều hơn, lãi suất thấp (chị Ư cho rằng đây chỉ là hợp đồng giả cách). Ngoài ra anh H, chị Ư xuất trình giấy cam kết (BL 77) anh H, chị Ư có vay anh V 1 tỷ, vợ chồng đã trả 500 triệu, còn lại nhờ vợ chồng anh L đứng ra nhận nợ 500 triệu, chính lời khai của anh H, chị Ư có mâu thuẫn. Như vậy lời khai của anh H, chị Ư cho rằng anh L nhận nợ hộ 500 triệu đồng, chị Tr nhận nợ hộ 800 triệu đồng là hoàn toàn bất hợp lý, không phù hợp với diễn biến thực tế việc mua bán nhà đất giữa anh V, chị B với anh Q, chị Tr. Do vậy việc anh H, chị Ư đưa ra là không có cơ sở chấp nhận.

Tại lời khai của ông Hà Quý L cũng như giấy cam kết giữa anh H với anh L thể hiện giữa anh H và anh L có vay tiền của nhau để trả nợ số tiền 1 tỷ đồng cho anh V, giao dịch phát sinh vào ngày 19/11/2013 với thời hạn là một tháng, anh H có trách nhiệm trả cho anh L, (tức là thời điểm mua bán chuyển nhượng đất giữa anh H, chị Ư và anh V, chị B đã xong cách thời điểm anh H viết giấy với anh L khoảng hơn 1 năm), tờ giấy cam kết do anh L xuất trình là bản phô tô có xác nhận của anh H, chị Ư (BL 77). Như vậy ngoài việc mua bán nhà và đất với nhau giữa anh H, chị Ư với anh

V, chị B còn có các giao dịch dân sự khác không liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất mà anh H, chị Ư cho rằng anh V tự ý chuyển nhượng thửa đất trên.

Giấy biên nhận ngày 22/8/2016 do chị Vũ Thị Thu Tr viết có nội dung "vay hộ anh H Ư số tiền 2.520.000.000đ, trong đó 1,3 tỷ của NH Đầu tư, còn lại 1.170.000.000đ là thế chấp bìa đỏ nhà anh H, chị Ư đang ở, 2 bên thống nhất khi nào anh H, chị Ư trả trước 2 tỷ, thì anh Q Tr sẽ chuyển lại bìa đất cho anh chị H Ư, số tiền còn lại sẽ viết giấy nhận nợ với vợ chồng Q Tr".

Việc anh H, chị Ư có xuất trình việc trả lãi cho Ngân hàng HH và Ngân hàng Đầu tư chi nhánh TĐ thể hiện người nộp tiền là chị Ư có chuyển vào tài khoản của người thụ hưởng là Vũ Thị Thu Tr với số tiền 13.800.000đồng vào ngày 27/4/2015, một giấy nộp tiền vào ngày 24/5/2017 chị Ư nộp tiền cho Công ty PQ số tiền 9.000.000đồng, việc chuyển tiền vào tài khoản chị Tr cũng như công ty PQ không thể hiện đó là khoản tiền gì, trả cho khoản vay nào. Ngoài ra chị Ư còn khẳng định (BL 218) từ năm 2011 chị Ư có vay số tiền 1.210.000.000đồng của chị Tr lãi suất 2.000đ/triệu/ ngày. Từ năm 2011- 2016 chị Ư đã trả cho anh Q, chị Tr tiền vay lãi ngày trên 3 tỷ đồng. Từ năm 2013 đến tháng 5/2018 Ư đã trả cho ngân hàng trong 5 năm khoảng 900 triệu đồng.

Do vậy các bên còn có quan hệ vay mượn tiền với nhau nhiều lần, thể hiện việc nộp tiền cho nhau qua các giao dịch, chị Ư nộp tiền vào tài khoản cho người thụ hưởng là chị Tr. Giữa chị Ư và chị Tr còn có các giao dịch dân sự khác về việc vay tiền với nhau thể hiện trong các BL từ 227 đến BL 231 có ghi các phát sinh của tiền lãi năm 2014, nhưng không có xác nhận của bên vay và bên cho vay.

Như vậy, các giấy tờ nộp tiền vào tài khoản chị Tr cũng như tại ngân hàng không liên quan đến hợp đồng đòi nhà và quyền sử dụng đất của vợ chồng anh Q, chị Tr.

Thực tế theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 30/7/2019 thì trên thửa đất số 311 diện tích 720m$^2$ anh H, chị Ư xác nhận ngôi nhà 2 tầng anh H, chị Ư xây dựng vào năm 2008, ngôi nhà cấp 4 và quán nhà cấp 4 xây dựng vào năm 1996. Tại đơn trình bày ngày 07/5/2021 chị Ư thừa nhận toàn bộ các tài sản nhà và công trình xây dựng trên đất và các cây cối trước và sau khuôn viên, đều có trước khi vợ chồng anh H, chị Ư ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh V, chị B, riêng một số các loại chậu cây cảnh là có sau khi chuyển nhượng, anh H, chị Ư không có ý kiến gì các tài sản trên. Như vậy khi chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng anh H, chị Ư với anh V, chị B và từ vợ chồng anh V, chị B với anh Q, chị Tr thì các tài sản đều đã có trên thửa đất, đến nay không có thay đổi hiện trạng gì. Do vậy diện tích 720m$^2$ và tài sản trên đất là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh Q, chị Tr. Anh Q, chị Tr có quyền định đoạt, sử dụng đối với diện tích 720m$^2$ và các tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 14, xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình mà pháp luật công nhận.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị xác định lại địa chỉ thửa đất 311 đang tranh chấp thuộc xóm HK hay xóm Tr Tr, xã YP, huyện Yên Mô. HĐXX xét thấy: Các tài liệu chứng có trong hồ sơ vụ án… biên bản thẩm định thửa đất, đều thể hiện thẩm định diện tích 720m$^2$, thửa số 311, tờ bản đồ số 14 tại xóm HK, xã YP; Giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện diện tích 720m$^2$, thửa số 311, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất tại xã YP, huyện Yên Mô. Không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện thửa đất tại xóm Tr Tr, xã YP. Như vậy diện tích 720m$^2$, thửa số 311, tờ bản đồ số 14, tại xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Yên Mô yêu cầu Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của TAND huyện Yên Mô với những lý do trên, giao hồ sơ về Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là không có có căn cứ chấp nhận.

Từ những căn cứ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Thu Ư, không có căn cứ chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Yên Mô. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Thu Ư phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thu Ư.

2. Không chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Thu Ư phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị Ư đã nộp 300.000đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0002373 ngày 30/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 08 tháng 7 năm 2021.

*Nơi nhận:*
- Tòa án cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Tòa án nhân dân huyện Yên Mô;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Mô;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV- THA;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP

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

**Trần Thị Sâm**