

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 03/2021/DS-PT  
Ngày 21-01-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Minh Phương

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thu Thủy  
Ông Lê Anh Sơn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Hương Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:*** Ông Hà Văn Dồn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 19 đến ngày 21 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 336/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 368/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Anh Bùi Quang A, sinh năm 1981; nơi cư trú: Thôn 5 xã B, huyện C, thành phố Hải Phòng; có mặt;

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*** Bà Trần Thị Thủy D – Luật sư Công ty Luật TNHH E thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt;

- ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1957; nơi cư trú: Số 279 phố H, xã I, huyện C, thành phố Hải Phòng;

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Đức K; Luật sư Văn phòng Luật sư L; địa chỉ trụ sở: Số 133 phố M, phường N, quận O, thành phố Hải Phòng (theo Giấy uỷ quyền ngày 26/10/2020); có mặt;

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

1. Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1976; nơi ĐKKHKT: Xã Q, huyện C, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Xã R, huyện C, thành phố Hải Phòng; có mặt;

2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1958; bà Vũ Khánh T, sinh năm 1968; cùng nơi cư trú: Số 02/201 U, quận V, thành phố Hải Phòng; ông S có mặt, bà T vắng mặt.

*- Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị G là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện nhận ngày 05/12/2019; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn anh Bùi Quang A trình bày:*

Anh A có mối quan hệ thân thiết với anh Nguyễn Văn P nên khi anh P nói cần một khoản tiền để xây nhà, ngày 15/8/2009 anh A đã vay số tiền là 120.000.000 đồng của cửa hàng cầm đồ X do bà Nguyễn Thị G đứng tên giấy phép kinh doanh. Thời hạn vay: Từ ngày 15/8/2009 đến 15/9/2009, lãi suất 2.500đ/ngày. Trên thực tế, anh P sử dụng số tiền này, anh A chỉ vay hộ. Để đảm bảo cho khoản vay, bà G yêu cầu anh A phải giao cho bà G giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 31A, tờ bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã A', huyện C, thành phố Hải Phòng và giữ của anh P một Bằng tốt nghiệp Học viện B' mang tên Nguyễn Văn P. Thửa đất số 31A, tờ bản đồ số 02 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh A do anh A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C' và bà Cao Thị D' ngày 18/6/2009. Bà G nói chỉ cầm giấy tờ này để làm tin, khi nào trả hết nợ sẽ trả lại giấy tờ cho anh A và anh P. Ngày 15/8/2009, anh A và bà G lập giấy chuyển nhượng đất viết tay. Việc anh A ký giấy chuyển nhượng này chỉ là giao dịch bảo đảm cho khoản tiền đã vay. Sau đó, nhiều lần anh A giục anh P trả số tiền nợ cho bà G để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh A. Anh P nhiều lần đến gặp bà G xin trả phần nợ gốc nhưng bà G không đồng ý mà còn tự ý xây dựng nhà trên phần diện tích đất của anh A. Vì vậy, anh A khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 31A, tờ bản đồ số 02 tại Thôn Y, xã A', huyện C, thành phố Hải Phòng theo giấy chuyển nhượng đất ký ngày 15/8/2009 giữa anh Bùi Quang A và bà Nguyễn Thị G là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị G phải phá dỡ căn nhà đã xây dựng trái phép, trả lại nguyên trạng thửa đất nêu trên cho anh A và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 554984, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H/00851 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/12/2006. Sau đó, anh A thay đổi yêu cầu, đồng ý nhận tài sản đã xây dựng trên đất và nhất trí thanh toán trị giá tài sản trên đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá.

*Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn – bà Nguyễn Thị G trình bày:*

Bà G đứng tên trong giấy phép kinh doanh cửa hàng cầm đồ X; địa chỉ số 279 phố H, xã E', huyện C, Hải Phòng nhưng mọi hoạt động giao dịch kinh doanh do bà T (em dâu của bà G) thực hiện với khách hàng. Bà G không cho anh P vay số tiền 120.000.000 đồng, còn anh P có vay tiền của bà T hay không thì bà G không nắm được. Ngày 15/8/2009, bà G nhận chuyển nhượng của anh Bùi Quang A diện tích đất 110m<sup>2</sup> tại thửa đất số 31A, tờ bản đồ số 02 tại Thôn Y, xã A', huyện C, thành phố Hải Phòng với giá 120.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng đất. Anh A tự nguyện ký vào Giấy chuyển nhượng đất tại cửa hàng cầm đồ X trước mặt bà G, anh P. Ngày 16/8/2009, bà G và anh A đã đến Ủy ban nhân dân xã A' xác nhận. Cán bộ địa chính xã đã xác nhận diện tích đất trên không có tranh chấp và anh A là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất. Công an xã xác nhận chữ ký của cán bộ địa chính. Đến năm 2016, bà G làm thủ tục tặng cho em trai ruột là ông Nguyễn Văn S thửa đất nêu trên. Sau đó, ông S đã tiến hành xây dựng một nhà cấp 4 trên diện tích đất và đề nghị Ủy ban nhân dân xã hoàn thành thủ tục sang tên theo quy định nhưng anh A không đồng ý. Nay anh A khởi kiện, bà G không đồng ý vì việc mua bán diện tích đất trên giữa bà G và anh A đã xong, bà G đã giao đủ tiền cho anh A, còn anh A đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G. Bà G đã nhận đất, sử dụng ổn định cho đến nay và đề nghị anh A tiếp tục hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G. Còn nếu anh A muốn mua lại, bà G đồng ý nhưng phải theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại.

*Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Văn P trình bày:*

Năm 2009, do cần tiền xây nhà nên anh P đã nhờ anh A thế chấp cho bà Nguyễn Thị G Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H/00851 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/12/2006 mang tên ông Nguyễn Văn C' và bà Cao Thị D' đối với thửa đất số 31A, tờ bản đồ số 02 tại Thôn Y, xã A', huyện C để vay số tiền 120.000.000 đồng của cửa hàng cầm đồ X do bà Nguyễn Thị G làm chủ. Thửa đất này do anh Bùi Quang A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C' và bà Cao Thị D' ngày 18/6/2009. Cửa hàng cầm đồ đứng tên trong giấy phép kinh doanh là bà Nguyễn Thị G nhưng quản lý và giao dịch trực tiếp với khách hàng là bà T (chồng là ông S – em của bà G). Ngày 15/8/2009, anh P cùng anh A mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bằng tốt nghiệp Học viện B' mang tên anh P, sổ hộ khẩu gia đình của anh P đến cửa hàng cầm đồ X để vay tiền. Tại cửa hàng cầm đồ, bà T đưa trước cho anh P (có sự chứng kiến của anh A) số tiền 30.000.000 đồng và yêu cầu anh A viết giấy chuyển nhượng thửa đất thì mới đưa nốt số tiền còn lại là 90.000.000 đồng. Đến hạn, anh P không trả được nợ cho bà G. Sau đó, nhiều lần anh P đề nghị trả tiền cho bà G để bà G trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh A nhưng bà G không đồng ý mà yêu cầu anh P phải trả lãi với mức 2.500đồng/1.000.000 đồng/ngày. Anh P không đồng ý vì khi

vay tiền hai bên không thoả thuận tiền lãi do thời điểm đó anh P và bà G công tác cùng ngành. Trong khoảng thời gian từ năm 2016 -2018, bà G đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất. Bà G yêu cầu anh P phải trả số tiền nợ gốc, nợ lãi và giá trị căn nhà, tổng cộng là 500.000.000 đồng thì mới đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh A và Bằng tốt nghiệp đại học cho anh P. Nay anh P đồng ý trả lại số tiền 120.000.000 đồng cho bà G và đề nghị bà G trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh A và Bằng tốt nghiệp đại học cho anh P.

*Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn S, bà Vũ Khánh T thống nhất trình bày:*

Ông Nguyễn Văn S là em trai của bà G. Ông S được biết năm 2009, chị gái ông là bà G nhận chuyển nhượng thửa đất số 31A, tờ bản đồ số 02 tại Thôn Y, xã A', huyện C của anh A. Đến năm 2016, bà G uỷ quyền cho hai vợ chồng ông là Nguyễn Văn S và bà Vũ Khánh T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất trên. Việc uỷ quyền này có lập văn bản vào ngày 20/6/2016 tại xã I. Sau khi được uỷ quyền vợ chồng ông S làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã A' mời anh A đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã để hoàn thiện thủ tục sang tên nhưng anh A không hợp tác. Sau đó, vợ chồng ông S đã đề nghị địa chính xã xác nhận mốc giới để vợ chồng ông S xây nhà. Cuối năm 2016, vợ chồng ông S đã san lấp và xây nhà cấp 4, mái lợp tôn mạ màu, 01 sân phía trước lợp mái tôn và 01 sân phía sau.

*Bà Vũ Khánh T trình bày:* Bà T là em dâu của bà G. Ngày 15/8/2009, anh P và anh A có đến cửa hàng cầm đồ X do bà G đứng tên trong giấy phép kinh doanh, anh P muốn cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 554984, diện tích đất 110m<sup>2</sup> mang tên chủ sử dụng là anh Bùi Quang A. Do thấy giấy chứng nhận mang tên anh A chứ không phải mang tên anh P nên bà T không nhận cầm cố mà chỉ nhận chuyển nhượng có sự đồng ý của chủ sử dụng. Anh A đồng ý chuyển nhượng thửa đất với số tiền 120.000.000 đồng. Bà T có đưa cho anh A một tờ giấy biên nhận của cửa hàng cầm đồ X để anh A xác nhận đã nhận đủ số tiền 120.000.000 đồng. Sau đó, anh P có viết giấy chuyển nhượng đất cho người được chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị G và người chuyển nhượng là anh A, chữ ký xác nhận chủ sử dụng thửa đất là anh Bùi Quang A. Sau khi xong các thủ tục giấy tờ, bà T đã giao đủ số tiền 120.000.000 đồng cho anh A ngay tại cửa hàng có sự chứng kiến của anh P.

Nay nguyên đơn khởi kiện, ông S, bà T thấy không có căn cứ vì nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ, tài liệu liên quan đến việc anh A vay tiền số tiền 120.000.000 đồng của bà G và phải ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 15/8/2009 giữa bà G và anh A và đề nghị xem xét thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn vì thời hiệu khởi kiện đã hết.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 28/8/2020, Tòa án nhân dân huyện C, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 131, Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, tuyên xử: Tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ngày 16/8/2009 giữa anh Bùi Quang A và bà Nguyễn Thị G đối với diện tích đất 110m<sup>2</sup> tại thửa đất số 31A, tờ bản đồ số 02 tại Thôn Y, xã A', huyện C, thành phố Hải Phòng có các mốc 1,2,3,4 là vô hiệu. Bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm trả lại cho anh Bùi Quang A diện tích đất 110m<sup>2</sup> tại thửa đất số 31A, tờ bản đồ số 02 tại Thôn Y, xã A', huyện C, thành phố Hải Phòng. Giao cho anh Bùi Quang A sử dụng toàn bộ tài sản trên thửa đất số 31A, tờ bản đồ số 02 tại Thôn Y, xã A', huyện C. Anh A nhận trách nhiệm hoàn trả cho ông S, bà T số tiền là 138.680.000 đồng. Anh Bùi Quang A và anh Nguyễn Văn P mỗi người có trách nhiệm trả cho bà G số tiền 60.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án; về án phí sơ thẩm; tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/9/2020, bà Nguyễn Thị G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại các quyết định của bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các quyết định này chưa đúng pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn – anh A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về việc hoàn trả cho ông S, bà T giá trị tài sản trên đất. Về khoản tiền vay 120.000.000 đồng là do anh P sử dụng, anh A có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giúp anh P để đảm bảo cho khoản vay nên anh P có trách nhiệm trả nợ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nhất trí với lời trình bày của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/8/2009 chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che dấu quan hệ vay nợ giữa anh P và bà G.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì anh A đã ký vào Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/8/2009, có chữ ký của địa chính xã xác nhận anh A được sử dụng hợp pháp thửa đất. Mặt khác, bị đơn cho rằng giao dịch được thực hiện từ năm 2009, nhưng đến năm 2019, nguyên đơn mới khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông S nhất trí với quan điểm của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh P: Nhất trí với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của anh A. Anh P sẽ có nghĩa vụ hoàn trả số tiền nợ gốc cho bà G và tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Căn cứ vào các Biên bản làm việc do Ủy ban nhân dân xã A' lập; lời khai của bà T và các tài liệu, chứng cứ khác có căn cứ xác định Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/8/2009 giữa anh A và bà G là do có việc vay nợ giữa anh P và cửa hàng cầm đồ X do bà G đứng tên trong Giấy phép kinh doanh. Như vậy giao dịch về chuyển nhượng thửa đất ngày 15/8/2009 là giao dịch giả tạo nên bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ. Cần buộc anh P trả tiền nợ gốc và tiền nợ lãi chậm trả cho bà G. Bản án sơ thẩm buộc anh A phải trả  $\frac{1}{2}$  số tiền nợ gốc và không tính lãi chậm trả là không đúng nên căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về việc buộc anh P phải có nghĩa vụ trả tiền nợ gốc và lãi chậm trả theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng – khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, bà Vũ Khánh T vắng mặt lần thứ hai không có lý do mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nên căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Vũ Khánh T.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Bị đơn cho rằng giao dịch giữa bà G và anh A được thực hiện năm năm 2009, đến năm 2018 anh A mới làm đơn khởi kiện đề nghị tuyên bố giao dịch này là vô hiệu nên đã hết thời hiệu khởi kiện. Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo thì không bị hạn chế về thời hiệu khởi kiện nên nguyên đơn có quyền khởi kiện.

[3] Về pháp luật áp dụng: Giao dịch giữa các đương sự thực hiện năm 2009 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết – điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Xét kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị G:

[4] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Diện tích đất 110m<sup>2</sup>, đất ở tại thửa đất số: Lô 31A, tờ bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất tại Thôn Y, xã A', huyện C, thành phố Hải Phòng được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 554984, số vào sổ H/00851 ngày 08/12/2006 cho người sử dụng là ông Nguyễn Văn C' và vợ là bà Cao Thị D'. Ngày 22/5/2009, ông C', bà D' đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Bùi Quang A. Ngày 18/6/2009, Ủy ban nhân dân huyện C đã ban hành Quyết định số 2513/QĐ-UBND ngày 18/6/2009 về việc chuyển quyền sử dụng đất ở: Thu hồi diện tích đất 110,0m<sup>2</sup> thửa đất số: Lô 31A, tờ bản đồ số 02 chủ sử dụng ông C', bà D' để giao quyền sử dụng cho anh Bùi Quang A. Do vậy, thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Bùi Quang A.

[5] Theo “Giấy biên nhận” ngày 15/8/2009 của cửa hàng cầm đồ X thì: Người vay tiền là anh Bùi Quang A; số tiền vay: 120.000.000 đồng; thời hạn vay: Từ ngày 15/8/2009 đến ngày 15/9/2009; vật thế chấp để vay tiền: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Quang A số AH 554984; 01 bằng tốt nghiệp Học viện B' mang tên Nguyễn Văn P. Đứng tên trong giấy phép kinh doanh của hàng cầm đồ X là bà Nguyễn Thị G.

[6] Theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/8/2009 thì: Anh Bùi Quang A có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị G, nơi ĐKKHTT: 279 Phố H, Tân Dương, Thủy Nguyên 01 lô đất diện tích 110,0m<sup>2</sup> mang tên Bùi Quang A số AH 554984 với số tiền 120.000.000 đồng. Tại Giấy chuyển nhượng này, địa chính xã A' xác nhận ngày 16/8/2009 về việc ông Bùi Quang A là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất. Công an xã A' xác nhận chữ ký của cán bộ địa chính.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh P xác nhận chữ viết trong “Giấy biên nhận” ngày 15/8/2009 và “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 15/8/2009 là do anh P viết. Anh A xác nhận chữ ký tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/8/2009, đứng chữ ký của anh A nhưng khi anh A ký thì ý thức là để thế chấp cho khoản vay của anh P chứ không phải với ý định chuyển nhượng cho bà G. Sau đó đã rất nhiều lần anh A và anh P đến gặp bà G đề nghị trả nợ gốc và xin lại các giấy tờ đã đưa cho bà G giữ nhưng bà G không đồng ý.

[8] Năm 2015, bà Nguyễn Thị G có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã A' giải quyết về việc yêu cầu anh A hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho bà G.

[8.1] Ngày 23/6/2015, Ủy ban nhân dân xã A' đã mời bà G, anh A và anh P đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã A' để giải quyết. Tại Biên bản làm việc ngày 23/6/2015, bà G trình bày: Năm 2009, anh A chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) với số tiền là 120.000.000 đồng hình thức vay thế chấp. Đến nay anh A không thực hiện theo cam kết, yêu cầu anh A chuyển nhượng chính thức mảnh đất trên bằng hợp đồng chuyển nhượng. Qua hai bên bàn bạc, bà G cho hạn đến

hết ngày 28/02/2016 anh A phải hoàn tất số tiền theo cam kết thoả thuận giữa hai bên. Nếu hết thời hạn trên anh A không thực hiện, bà G được phép hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Anh A và anh P trình bày: Số tiền 120.000.000 đồng vay có thể chấp quyền sử dụng đất, thực tế anh P sử dụng nên anh P có trách nhiệm trả cho bà G. Anh A và anh P không nhất trí với đề nghị của bà G nên không ký biên bản, chỉ có bà G ký biên bản này.

[8.2] Tại Biên bản hoà giải ngày 10/5/2018 do Ủy ban nhân dân xã A' lập. Nội dung biên bản xác định anh A vay của bà G số tiền 120.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay. Ủy ban nhân dân xã A' đã tổ chức làm việc với hai bên hai lần nhưng không thành. Ngày 10/5/2018, Ủy ban nhân dân xã tổ chức hoà giải lần thứ ba. Tại buổi hoà giải, anh A đồng ý trả bà G số tiền nợ gốc và lãi là 220.000.000 đồng và đề nghị bà G trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại buổi hoà giải, ông S được bà G uỷ quyền yêu cầu phải trả số tiền 220.000.000 đồng và 300.000.000 đồng giá trị tài sản trên thửa đất do ông S xây dựng. Tuy nhiên, anh P và anh A không đồng ý.

[9.1] Ngày 16/4/2018, anh A và anh P đã làm đơn tố cáo bà G đến cơ quan công an. Ngày 11/6/2019, Công an huyện C, thành phố Hải Phòng đã Thông báo kết quả xác minh đơn của anh A và anh P. Theo đó, Công an huyện C trả lời anh A và anh P: Giao dịch nhận chuyển nhượng, cầm cố thế chấp tài sản như trong tài liệu xác minh là giao dịch dân sự, được thiết lập bằng hợp đồng chuyển nhượng do các bên có đủ năng lực hành vi dân sự thoả thuận, đồng ý thực hiện nên không có cơ sở pháp lý để truy cứu trách nhiệm hình sự đối với bà G, bà T về hành vi cho vay nặng lãi; không có căn cứ để truy cứu trách nhiệm hình sự đối với bà G về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, đề nghị anh A và anh P gửi đơn đến Tòa án để được giải quyết.

[9.2] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/10/2018 do Công an huyện C lập, bà Vũ Khánh T trình bày: Ngày 15/8/2009, anh P và anh A có đến cửa hàng cầm đồ X do bà Nguyễn Thị G đứng tên trong giấy phép kinh doanh. Anh P đề nghị bà T cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 554984, diện tích 110m<sup>2</sup> với số tiền 120.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận này mang tên anh A không mang tên anh P nên bà T không nhận cầm cố mà chỉ nhận chuyển nhượng nếu có sự đồng ý của chủ sử dụng hợp pháp thửa đất. Bà T có đưa cho anh A một tờ giấy biên nhận của cửa hàng cầm đồ X để anh A xác nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất là 120.000.000 đồng. Anh P là người viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn anh A ký vào giấy chuyển nhượng này.

[10] Như vậy, căn cứ lời khai của các đương sự, Giấy biên nhận ngày 15/8/2009; Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/8/2009; các Biên bản làm việc tại Ủy ban nhân dân xã Lâm Động và lời khai của bà Vũ Khánh T ngày 25/10/2018 tại trụ sở Công an huyện C, của các đương sự tại Ủy ban nhân dân xã A', huyện C, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[10.1] Do cần tiền để chi tiêu cho mục đích cá nhân nên ngày 15/8/2009 anh P có vay của hiệu cầm đồ Hùng Mạnh số tiền là 120.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 tháng, các bên không thoả thuận về lãi suất vay. Để bảo đảm cho khoản vay, anh P đã nhờ anh A ký Giấy chuyển nhượng đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số: Lô 31A, tờ bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất tại Thôn Y, xã A', huyện C, thành phố Hải Phòng do anh A là chủ sử dụng hợp pháp cho bà G. Tại phiên toà bị đơn trình bày Giấy biên nhận ngày 15/8/2009 không phải là của cửa hàng cầm đồ X, bị đơn không biết giấy biên nhận này là mâu thuẫn với chính lời khai của bà T tại Công an huyện C; lời khai của bà G và lời khai của ông S tại Ủy ban nhân dân xã A', huyện C. Nội dung của Giấy biên nhận ngày 15/8/2009 hoàn toàn phù hợp với nội dung của Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 15/8/2009. Lời khai của anh P và anh A phù hợp với lời khai của bà T và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ. Việc anh A viết Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/8/2009 cho bà G thực chất không phải là anh A tự nguyện chuyển nhượng đất cho bà G mà là để đảm bảo cho việc thanh toán số tiền 120.000.000 đồng anh P đã vay của cửa hàng cầm đồ X. Như vậy, có cơ sở để xác định việc anh A viết Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/8/2009 cho bà G là để nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa anh P với cửa hàng cầm đồ X do bà G đứng tên trong giấy phép kinh doanh. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh A, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng thửa đất số: Lô 31A, tờ bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất tại Thôn Y, xã A', huyện C, thành phố Hải Phòng ngày 15/8/2009 giữa anh A và bà G vô hiệu là có căn cứ - Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[10.2] Anh A và anh P ngay từ đầu đã thống nhất xác định, số tiền 120.000.000 đồng vay của cửa hàng cầm đồ X, anh P sử dụng toàn bộ. Anh P xác nhận cho đến nay vẫn chưa trả số tiền này cho bà G. Anh P trình bày đã trả lãi cho bà G từ ngày vay đến tháng 9 năm 2011 nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh có trả lãi cho bà G hay không và số tiền lãi trả là bao nhiêu nên không có cơ sở để chấp nhận lời khai của anh P về việc đã trả tiền lãi cho bà G. Mặt khác các bên cũng không thoả thuận trả lãi nên lời khai của anh P là mâu thuẫn với thoả thuận của hai bên. Do đó, cần xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh A và bà G là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Để giải quyết đúng bản chất của việc tranh chấp, dứt điểm và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự thì cần buộc anh P có nghĩa vụ trả nợ cho bà G số tiền nợ gốc là 120.000.000 đồng. Do các bên thoả thuận số tiền vay không có lãi, thời hạn vay 01 tháng nên anh P còn có trách nhiệm trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà G, được tính từ ngày 16/9/2009 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 28/8/2020 là:  $120.000.000 \text{ đồng} \times 3999 \text{ ngày} \times 9\% = 118.326.575 \text{ đồng}$ ; tổng cộng tiền gốc và tiền lãi chậm thanh toán là: 238.326.575 đồng. Tại phiên toà phúc thẩm, anh P cũng đồng ý trả cho bà G số tiền nợ gốc và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm buộc anh A phải trả số tiền

60.000.000 đồng cho bà G và không buộc anh P phải trả tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là không đúng quy định của pháp luật nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm - Điều 290, khoản 2 Điều 305, Điều 471, Điều 474, khoản 1 Điều 478 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về án phí:

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[11.1] Anh Bùi Quang A không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại anh Bùi Quang A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 3248 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, thành phố Hải Phòng - khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11.2] Bà Nguyễn Thị G phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[11.3] Anh Nguyễn Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật – khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[11.4] Ông Nguyễn Văn S và bà Vũ Khánh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên bà Nguyễn Thị G không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Nguyễn Thị G số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 2286 ngày 23/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, thành phố Hải Phòng - khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị G.

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 129, Điều 290, khoản 2 Điều 305, Điều 471, Điều 474, khoản 1 Điều 478 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – anh Bùi Quang A.

1. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/8/2009 ký kết giữa anh Bùi Quang A và bà Nguyễn Thị G về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 110m<sup>2</sup>, đất ở, thửa đất số: Lô 31A, tờ bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất tại Thôn Y, xã A', huyện C, thành phố Hải Phòng là giao dịch vô hiệu do giả tạo.

2. Buộc bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn S và bà Vũ Khánh T phải trả lại cho anh Bùi Quang A thửa đất số: Lô 31A, tờ bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất tại Thôn Y, xã A', huyện C, thành phố Hải Phòng và tài sản trên thửa đất.

3. Buộc bà Nguyễn Thị G phải trả lại cho anh Bùi Quang A Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 554984, số vào sổ H/00851 ngày 08/12/2006.

4. Anh Bùi Quang A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S và bà Vũ Khánh T toàn bộ giá trị tài sản trên thửa đất là: 138.680.000 đồng (Một trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm tám mươi đồng chẵn).

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn S và bà Vũ Khánh T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng anh Bùi Quang A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Anh Nguyễn Văn P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền nợ gốc là 120.000.000 đồng và số tiền nợ lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 118.326.575 đồng; tổng cộng: 238.326.575 đồng (Hai trăm ba mươi tám triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị G có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng anh Nguyễn Văn P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Về án phí:

a. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Bùi Quang A không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại anh Bùi Quang A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 3248 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, thành phố Hải Phòng.

- Bà Nguyễn Thị G phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Văn P phải chịu 11.916.328 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn S và bà Vũ Khánh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

b. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị G không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Nguyễn Thị G số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 2286 ngày 23/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, thành phố Hải Phòng.

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

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 thoả 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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện C, TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện C, TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

**Trần Minh Phương**