

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 05/2023/DS-PT

Ngày 11/01/2023

V/v “Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất; YC tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QDSD, TS gắn liền với đất vô hiệu”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

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

*Các Thẩm phán:* Ông Cao Văn Hiếu.

Bà Nguyễn Hữu Thị Hào Hào.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:** Bà Lương Thị Chung  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 120/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà, đất; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QDSD, TS gắn liền với đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 33/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 177/2022/QĐ-PT ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đăng H. Sinh năm 1987; trú tại: Số 92/37B đường Đ, phường T, quận T, thành phố Đ.

- **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Nguyễn Thành Đ. Sinh năm 1981; địa chỉ: Số 574/11 đường T, quận H, thành phố Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/12/2022). Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Phan Thị Kim C. Sinh năm 1976; trú tại: Số 477 Mẹ Thù, xã H, huyện H, thành phố Đ. Hiện đang tạm giữ tại nhà Tạm giữ Công an huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1- Bà Nguyễn Thị Như H. Sinh năm 1972; trú tại: 02/7 đường N, tổ 19 phường T, quận H, thành phố Đ. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Nguyễn Thị Như H*: Ông Hà Đồng T. Sinh năm 1960 - Luật sư Văn phòng Luật sư Đồng Thông thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: Số 63 đường H, quận H, thành Phố Đ. Có mặt.

2- Văn phòng Công chứng Trần Công M; địa chỉ: Số 222 đường X, phường K, quận C, thành phố Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Đồng Văn D. Sinh năm 1991; trú tại: 105 đường N, quận S, thành phố Đ. Có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Như H là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- *Nguyên đơn là Ông Nguyễn Đăng H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*: Vào ngày 25/4/2019, Ông Nguyễn Đăng H và Bà Phan Thị Kim C có thỏa thuận về việc mua nhà và đất với diện tích 210m<sup>2</sup>, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5 với giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng tại thôn 04 nay là thôn Hương Lam, xã Hòa Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 704182 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 09/9/2011, đăng ký biến động đứng tên Bà Phan Thị Kim C ngày đăng ký 10/4/2019 nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Ông H đã giao đầy đủ tiền cho bà C vào ngày 25/4/2019 là 1.300.000.000 đồng, bà C đã giao nhà cho ông H quản lý, sử dụng. Số tiền còn lại 200.000.000.000 đồng hẹn đến ngày 03/5/2019, ông Nguyễn Đăng H đã giao đủ cho bà C tại Phòng Công chứng để sang tên cho ông H. Tuy nhiên, ngày 30/4/2019, bà Phan Thị Kim C đã nhận số tiền còn lại. Đến ngày hẹn ra công chứng để sang tên thì bà Phan Thị Kim C nói dối làm mất bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang tiến hành yêu cầu làm lại sổ để hoàn tất thủ tục được cấp Giấy chứng nhận để sang tên cho ông H nhưng bà C lại chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Như H. Vì vậy, ông Nguyễn Đăng H yêu cầu công nhận giao dịch mua bán nhà đất giữa ông Nguyễn Đăng H với Bà Phan Thị Kim C có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Phan Thị Kim C tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất theo giấy bán nhà ngày 25/4/2019 và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5491, quyền số 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 30/5/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Công M giữa bà Phan Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Như H.

- Bị đơn là Bà Phan Thị Kim C trình bày: Bà C xác nhận có việc thỏa thuận bán nhà và đất với ông Nguyễn Đăng H tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5 tại thôn 4 nay là thôn Hương Lam, xã Hòa Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với giá mua bán lúc đó là 1.500.000.000 đồng, bà đã nhận tiền đầy đủ vào ngày 25/4/2019 và bàn giao nhà cho ông Nguyễn Đăng H. Do tin tưởng bà nên ông H sau khi mua nhà và đất có đưa lại cho bà mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và vì trước khi chuyển nhượng nhà đất cho ông Hùng, bà có mượn tiền của bà Nguyễn Thị Như H số tiền là 800.000.000 đồng và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất mà bà đã chuyển nhượng cho ông H để làm tin với bà H và ghi Giấy chuyển nhượng cho bà H. Hai bên hẹn khi bà có tiền thì bà sẽ trả lại tiền cho bà H và bà sẽ nhận lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà đề nghị bà H cho bà trả lại số tiền 800.000.000 đồng đã mượn trước đó, đồng thời bà H cho bà nhận lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà làm thủ tục công chứng sang tên cho ông Nguyễn Đăng H. Bà đồng ý Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5491, quyền số 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 30/5/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Công M giữa bà Phan Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Như H vô hiệu.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị Như H trình bày: Giữa bà và bà Phan Thị Kim C không có quan hệ quen biết nhau. Trong khoảng thời gian tháng 05/2019, thông qua mạng xã hội Facebook, bà thấy trong dịch vụ nhà đất, không nhớ rõ trang web cụ thể có đăng bán 01 thửa đất số 64, tờ bản đồ số 05, diện tích 210m<sup>2</sup>, địa chỉ thôn Hương Lam, xã Hòa Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với giá 1.350.000.000 đồng trên trang web. Khoảng ngày 20/5/2019, từ số điện thoại trên trang Web, bà liên hệ với bà Phan Thị Kim C và được bà C giới thiệu dẫn bà và một người cháu của bà tên Đồng Văn D đến xem đất và tài sản trên đất. Sau khi xem, bà đồng ý mua thửa đất trên của bà C với giá 1.350.000.000 đồng. Ngày 30/5/2019, tại Văn phòng Công chứng Trần Công M, bà và bà C có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất trên ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng, trong đó bà nhờ ông D chuyển khoản vào tài khoản của Bà Phan Thị Kim C 02 lần: Lần 1 chuyển 160.000.000 đồng; lần 2 chuyển 300.000.000 đồng và giao tiền mặt tại Văn phòng Công chứng Trần Công M vào ngày 30/5/2019 là 890.000.000 đồng. Mục đích là để nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Sau khi công chứng chuyển nhượng xong vì bà không có đủ tiền để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà nên bà vẫn giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà C. Đến tháng 12/2019, bà có thỏa thuận bán lại thửa đất trên cho ông Trần Quốc Đạt với giá 1.350.000.000 đồng. Bà đã nhận cọc từ ông Đạt 500.000.000 đồng và thỏa thuận bà sẽ nộp thuế chuyển đổi tên trong Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đạt và ông Đạt sẽ giao cho bà hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, không làm được thủ tục sang tên chuyển nhượng được vì đất có tranh chấp. Sau đó, ông Đạt đã nhận lại tiền đặt cọc nên giữa bà và ông Đạt đã giải quyết xong không liên quan trong vụ án này. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án xem xét để bảo vệ quyền lợi cho bà đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên đã được Văn phòng Công chứng Trần Công M chứng thực ngày 30/5/2019. Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà Phan Thị Kim C bị vô hiệu thì bà đề nghị Tòa án buộc bà Phan Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà số tiền 1.350.000.000 đồng, bà không yêu cầu tính lãi và bà sẽ trả lại cho Bà Phan Thị Kim C bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hiện nay bà đang giữ. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Như H yêu cầu Tòa án xem xét công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5491, quyền số 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 30/5/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Công M giữa bà Phan Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Như H có hiệu lực pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Văn phòng Công chứng Trần Công M trình bày:* Tại Công văn số: 41/CV-CCTCM ngày 13/9/2022 của Văn phòng Công chứng Trần Công M cung cấp toàn bộ bản sao mục lục hồ sơ công chứng có liên quan đến thửa đất số 64, tờ bản đồ số 05, diện tích 210m<sup>2</sup>, địa chỉ thôn Hương Lam, xã Hòa Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 704182 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 09/9/2011 giữa bà Phan Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Như H. Đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng Đồng Văn D trình bày:* Vào khoảng giữa tháng 05/2019, bà Nguyễn Thị Như H có nhu cầu mua đất để đầu tư, do ông và bà H có quan hệ bà con họ hàng với nhau nên bà H có hỏi ý kiến ông về việc mua đất trên Hòa Vang để đầu tư. Vào ngày 18/05/2022, bà H quyết định mua ngôi nhà và đất trên của bà C và tiến hành đặt cọc tiền. Trong quá trình đặt cọc thì bên bán là bà C yêu cầu chuyển khoản thay vì nhận tiền mặt. Vì bà H không rành về thao tác chuyển khoản Ngân hàng. Do đó, có nhờ ông chuyển khoản giúp và ông chuyển 02 lần, một lần là 160.000.000 đồng và một lần là 300.000.000 đồng. Tổng cộng 02 lần tôi chuyển khoản cho bà C là 460.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong vòng 15 ngày sau sẽ ra Văn phòng Công chứng làm chủ tục chuyển nhượng nhà và đất và ngày 30/05/2019, tại Văn phòng Công chứng Trần Công M, ông có mặt chứng kiến. Trong suốt quá trình công chứng thì ông luôn có bên cạnh bà và giúp kiểm tra các thông tin trong sổ đỏ với Hợp đồng công chứng có đúng không, sau khi kiểm tra thông tin chính xác thì bà H giao cho bà C số tiền mặt là 890.000.000 đồng. Bà C đã nhận và kiểm đếm đủ số tiền do bà H giao, hai bên tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng xong thì hai chị em ra về.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 122, 127, 129, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 167; 188 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 147, 157, 227; 228; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H đối với bị đơn bà Phan Thị Kim C. Công nhận Giấy mua bán nhà ngày 25/4/2019 giữa bà Phan Thị Kim C và ông Nguyễn Đăng H có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Đăng H được quyền sử dụng đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích 210m<sup>2</sup> trong đó 150m<sup>2</sup> đất ở và 60m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng 45,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 45,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 4, xã Hòa Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG704182 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 09/9/2011 chính lý biến động sang tên bà Phan Thị Kim C ngày 10/04/2019.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019 được Văn phòng Công chứng Trần Công M công chứng số 5491 quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phan Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Như H vô hiệu.

- Buộc bà Phan Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Như H số tiền 961.147.110 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như H về việc yêu cầu “*Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Như H phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Đăng H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 704182 ngày 09/9/2011, đăng ký biến động đứng tên bà Phan Thị Kim C theo hồ sơ số 011250 CN.005, ngày đăng ký 10/4/2019. Trường hợp bà Nguyễn Thị Như H không trả cho ông Nguyễn Đăng H thì ông H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Cơ quan cấp trên có thẩm quyền xem xét hành vi của bà Phan Thị Kim C đã lừa dối trong giao dịch dân sự lập Hợp đồng chuyển nhượng công chứng cho bà Nguyễn Thị Như H vào ngày 30/5/2019, dù đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản là nhà và đất theo Giấy bán nhà ngày 25/04/2019 cho ông Nguyễn Đăng H là có dấu hiệu tội phạm của hành vi chiếm đoạt tài sản để xử lý theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

- Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng và 40.834.413 đồng bà Phan Thị Kim C phải chịu.

- Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng, bà Nguyễn Thị Như H phải chịu. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0008369 ngày 19/7/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Đăng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0008167 ngày 22/3/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 3.000.000 đồng đã nộp và đã chi. Ông Nguyễn Đăng H tự nguyện chịu.

Chi phí thẩm định giá tài sản: 10.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 19/07/2021 bà Phan Thị Kim C phải chịu. Ông Nguyễn Đăng H đã nộp, đã chi. Vì vậy bà Phan Thị Kim C có nghĩa vụ hoàn trả cho Ông Nguyễn Đăng H số tiền 10.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2022, bà Nguyễn Thị Như H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H vì thực chất giao dịch mua nhà đất giữa ông Nguyễn Đăng H và bà Phan Thị Kim C là để cản trừ nợ do quan hệ làm ăn và không xuất phát từ nhu cầu nhà ở của ông H. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà công nhận Hợp đồng công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích 210m<sup>2</sup> tại Văn phòng Công chứng Trần Công M có hiệu lực pháp luật. Không chấp nhận việc lấy kết quả thẩm định giá để làm cơ sở thôi trả số tiền chuyển nhượng và buộc bà phải trả lại cho ông H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà đã nhận chuyển nhượng từ bà C.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là bà Phan Thị Kim C có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Như H thì thấy:

[2.1] Đối với Giấy mua bán nhà đất giữa bà Phan Thị Kim C và ông Nguyễn Đăng H ngày 25/4/2019 có nội dung như sau: Bà C đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích đất còn lại 210 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 150m<sup>2</sup>; đất trồng

cây hàng năm khác 60m<sup>2</sup>). Trên đất có ngôi nhà cấp 4 tại địa chỉ thôn 4 nay là thôn Hương Lam, xã Hòa Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đã được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 704182 ngày 09/9/2011, đăng ký biến động đứng tên bà Phan Thị Kim C ngày 10/4/2019 với giá mua bán 1.500.000.000 đồng. Số tiền bên bán đã nhận 1.300.000 đồng. Số tiền còn lại: 200.000.000 đồng hẹn đến ngày 03/5/2019, cả hai bên mua và bán cùng nhau đến Văn phòng Công chứng Trần Công M Đà Nẵng để làm thủ tục công chứng sang tên cho bên mua, chuyển nhượng toàn bộ sổ đỏ và tài sản trên cho bên mua. Đến ngày 30/4/2019, bà C nhận số tiền còn lại 200.000.000 đồng và giao nhà đất cho ông H. Như vậy, bà C đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà và đất trên, được bà C thừa nhận bà có bán nhà đất cho ông H, không có việc vay mượn tiền giữa hai bên nên bà C đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất cho ông Nguyễn Đăng H. Thực tế ông H đã quản lý, sử dụng nhà đất từ đó cho đến nay và được tổ dân phố, chính quyền địa phương xác nhận. Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa các bên chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a, b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự nhưng sau khi chuyển nhượng bên chuyển nhượng đã giao nhà đất, còn bên nhận chuyển nhượng đã giao đầy đủ tiền cho bên nhận chuyển nhượng. Các bên tham gia giao dịch đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hoàn toàn tự nguyện thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Bà Nguyễn Thị Như H kháng cáo yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông H và bà C, vì cho rằng Hợp đồng này che dấu Hợp đồng vay tài sản giữa ông H và bà C nhưng bà H không cung cấp được Hợp đồng vay tài sản, quá trình tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm, bà C đều thừa nhận là quan hệ mua bán nhà đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông H và bà C có hiệu lực pháp luật là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Phan Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Như H ngày 30/5/2019 thì thấy: Sau khi chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông H (bà C đã giao nhà đất và nhận tiền của ông H), lợi dụng sự tin tưởng của ông H, bà C dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số BG 704182 đứng tên bà Phan Thị Kim C ngày 10/4/2019 để ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Như H nhà đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích còn lại 210m<sup>2</sup> địa chỉ: thôn 4 nay là thôn Hương Lam, xã Hòa Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng được Văn phòng Công chứng Trần Công M chứng thực. Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà C và bà H đảm bảo thủ tục về công chứng. Tuy nhiên nhà đất này trước đó bà C đã chuyển nhượng cho ông H. Do đó, việc bà C tiếp tục chuyển nhượng nhà đất cho bà H là hành vi lừa dối trong giao dịch dân sự. Tại bản tự khai ngày 16/6/2021 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà C cho rằng do làm ăn thua lỗ nên ngày 30/5/2019, bà đem cầm cho bà H số tiền 750.000.000 đồng, lãi hằng tháng 6%,

tháng đầu là 10%. Vì vay mượn tiền phải công chứng chuyển nhượng, bà xác nhận không bán nhà đất cho bà H và bà đồng ý tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà C với bà H vô hiệu. Do đó, theo quy định tại Điều 122, Điều 127 Bộ luật dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà C và bà H vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Khi giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật dân sự thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo lời trình bày của bà C thì bà C có mượn 800.000.000 đồng của bà H và đồng ý trả lại tiền cho bà H số tiền vay mượn trên, còn hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là để đảm bảo cho khoản vay nhưng cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá nhà đất tại thời điểm xét xử để buộc bà C phải trả cho bà H số tiền 961.147.000 đồng là không đúng bản chất giao dịch giữa các bên, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H. Bởi lẽ: Bà C không cung cấp được chứng cứ chứng minh là quan hệ vay mượn tiền vì bà H không thừa nhận. Trong khi đó, bà C đã xác lập giao dịch chuyển nhượng nhà đất trên cho ông H tại thời điểm ngày 25/4/2019 với giá 1.500.000.000 đồng trước thời điểm bà C chuyển nhượng nhà, đất cho bà H là ngày 30/5/2019 với giá chuyển nhượng cho bà H là 1.350.000.000 đồng. Như vậy, giá nhà đất giữa hai lần chuyển nhượng chênh lệch không nhiều. Bà H đã nhờ ông Đồng Văn D chuyển khoản cho bà C hai lần với số tiền 460.000.000 đồng; đưa trực tiếp bằng tiền mặt cho bà C tại Văn phòng Công chứng vào ngày 30/5/2019 số tiền 890.000.000 đồng được ông D làm chứng, bà C giao Giấy chứng nhận nhà đất cho bà H. Điều này cho thấy lời khai của bà H là phù hợp với diễn biến của vụ việc, phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, xác định giá chuyển nhượng nhà đất giữa bà H và bà C là 1.350.000.000 đồng nên buộc bà Phan Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị Như H số tiền 1.350.000.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở. Buộc bà Nguyễn Thị Như H phải trả cho ông Nguyễn Đăng H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trường hợp bà H không trả cho ông Nguyễn Đăng H thì ông H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Như H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ lời khai một chiều của bà C để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Nguyễn Đăng H và bà Phan Thị Kim C là thiếu cơ sở. Thực chất bà C nhận của ông H 1.300.000.000 đồng là ông H cho bà C mượn do có quan hệ làm ăn buôn bán đất với nhau trước đó nên bà C không giao giấy tờ nhà cho ông H nên giao dịch giữa ông H và bà C là quan hệ vay mượn. Còn giao dịch giữa bà C và bà H là giao dịch mua bán nhà, hoàn toàn có thật, được Văn phòng Công chứng Trần Công M chứng thực. Do đó, Luật sư đề nghị công nhận giao dịch dân sự giữa bà C và bà H có hiệu lực là chưa có cơ sở. Như đã phân tích trên thì giao dịch dân sự giữa bà C và bà H là giao dịch có sau và được thực hiện bởi hành vi gian



đôi của bà C. Do đó, giao dịch giữa bà C và bà H bị vô hiệu. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả thẩm định giá tại thời điểm xét xử để buộc bà C trả lại tiền cho bà H là chưa phù hợp nên cần phải buộc bà C trả lại cho bà H số tiền 1.350.000.000 đồng mới đảm bảo quyền lợi cho bà H.

[4] Từ những phân tích trên, HĐXX phúc thẩm có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Như H.

[5] Án phí DSST: Bà Phan Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Như H phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Đăng H tự nguyện chịu 3.000.000 đồng. Đã nộp và đã chi xong.

[7] Chi phí thẩm định giá tài sản: 10.000.000 đồng bà Phan Thị Kim C phải chịu. Ông Nguyễn Đăng H đã nộp và chi theo phiếu thu ngày 19/07/2021. Vì vậy, buộc bà Phan Thị Kim C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đăng H số tiền 10.000.000 đồng.

[8] Do chấp nhận một phần kháng cáo nên bà Nguyễn Thị Như H không phải chịu án phí DSPT.

[9] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm với nội dung chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Như H. Buộc bà Phan Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Như H số tiền 1.350.000.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị Như H phải trả cho ông Nguyễn Đăng H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 704182 ngày 09/9/2011, đăng ký biến động đứng tên bà Phan Thị Kim C 10/4/2019. Trường hợp bà H không trả cho ông Nguyễn Đăng H thì ông H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 122, Điều 127, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a, b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Như H về việc không chấp nhận lấy kết quả thẩm định giá tại thời điểm xét xử để buộc bà Phan Thị Kim C phải trả tiền cho Bà Nguyễn Thị Như H khi giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H đối với bị đơn bà Phan Thị Kim C.

- Công nhận Giấy mua bán nhà ngày 25/4/2019 giữa bà Phan Thị Kim C và ông Nguyễn Đăng H có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Đăng H được quyền sở hữu, sử dụng đối với ngôi nhà cấp 4, móng đá, trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch trát vữa sơn vôi, nền lót gạch men 60 x 60 (cm), mái lợp tôn, trần la phong, trần thả, diện tích xây dựng 73,008m<sup>2</sup>, có hiên bên 5,1615 m<sup>2</sup>, hàng rào phía trước, hàng rào bên tọa lạc trên thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích còn lại 210m<sup>2</sup> (trong đó 150m<sup>2</sup> đất ở và 60m<sup>2</sup> đất trồng cây hằng năm khác) tại thôn 4, xã Hòa Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG704182 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 09/9/2011 cho hộ bà Ngô Thị Phán, được chỉnh lý biến động sang tên bà Phan Thị Kim C do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang xác nhận ngày 10/4/2019. Có tứ cận phía đông giáp thửa đất 904; phía tây giáp thửa đất 905; phía nam giáp đường cấp phối; phía bắc giáp đất hộ dân khác.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019 được Văn phòng Công chứng Trần Công M công chứng số 5491 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phan Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Như H vô hiệu.

- Buộc bà Phan Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Như H số tiền 1.350.000.000 đồng. (*Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng*).

- Buộc bà Nguyễn Thị Như H phải trả cho ông Nguyễn Đăng H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 704182 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 09/9/2011 cho hộ bà Ngô Thị Phán, được chỉnh lý biến động sang tên bà Phan Thị Kim C do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang xác nhận ngày 10/4/2019. Trường hợp bà H không trả cho ông Nguyễn Đăng H thì ông H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như H về việc yêu cầu “*Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu

khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí DSST: Bà Phan Thị Kim C phải chịu 300.000 đồng và 52.500.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Như H phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0008369 ngày 19/7/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Đăng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0008167 ngày 22/3/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Đăng H tự nguyện chịu 3.000.000 đồng. Đã nộp và đã chi xong.

5. Chi phí thẩm định giá tài sản: Buộc bà Phan Thị Kim C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đăng H số tiền 10.000.000 đồng.

6. Án phí DSPT: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên bà Nguyễn Thị Như H không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Như H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004616 ngày 13/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

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

*Trường hợp bản án, quyết định 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.*

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự huyện Hòa Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Bé**

