

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 257/2024/DS-PT

Ngày: 24/5/2024

V/v yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Minh Tuấn;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Xuân Điền;

Ông Nguyễn Trọng Đoàn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vy Minh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Văn Hữu - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 164/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024 về “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5163/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Cụ Nguyễn Văn H sinh năm 1936; địa chỉ: Khu H, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

**- Bị đơn:** Văn phòng C4; địa chỉ: Khu đô thị C, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Nguyễn Điều L là Trưởng Văn phòng C4; vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn D sinh năm 1972 (là con đẻ của cụ Lê Thị P, cụ Nguyễn Văn H); có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị S sinh năm 1974 (là vợ của ông Nguyễn Văn D); vắng mặt.

Đều trú tại: Đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Ông Hoàng Văn C sinh năm 1967; có mặt.

4. Bà Bùi Thị Thúy L1 sinh năm 1970 (là vợ của ông Hoàng Văn C sinh năm 1967); vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Thúy L1: Ông Hoàng Văn C sinh năm 1967; có mặt.*

Đều trú tại: Nhà số tại A đường T, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

5. Bà Trần Thị C1 sinh năm 1962; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố V, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị C1: Anh Trần Thiện Q sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.*

6. Cụ Lê Thị P đã chết năm 2017;

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị P:*

6.1. Cụ Nguyễn Văn H năm 1936 (là chồng của cụ Lê Thị P); trú tại: Khu H, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

6.2. Bà Nguyễn Thị T năm 1958 (là con đẻ của cụ Lê Thị P, cụ Nguyễn Văn H); tại: Nhà số E đường B quận H, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt, có ý kiến xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử và xin vắng mặt tại các phiên tòa.

6.3. Ông Nguyễn Văn Bình s năm 1961 (là con đẻ của cụ Lê Thị P, cụ Nguyễn Văn H); trú tại: Nhà số B, đường T, phường K, thành phố V, Vĩnh Phúc; có mặt.

6.4. Ông Nguyễn Văn T1 sinh 1971; trú tại: Nhà số C T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (là con đẻ của cụ Lê Thị P, cụ Nguyễn Văn H); vắng mặt, có ý kiến xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử và xin vắng mặt tại các phiên tòa.

6.5. Ông Nguyễn Văn C2 sinh năm 1975 (là con đẻ của cụ Lê Thị P, cụ Nguyễn Văn H); trú tại: Nhà số E, đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

6.6. Ông Nguyễn Văn S1 sinh năm 1977 (là con đẻ của cụ Lê Thị P, cụ Nguyễn Văn H); trú tại; Khu H, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt, có ý kiến xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử và xin vắng mặt tại các phiên tòa.

6.7. Ông Nguyễn Văn Đ đã chết năm 2010 (là con đẻ của cụ Lê Thị P, cụ Nguyễn Văn H).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Đ:*

6.7.1. Bà Nguyễn Thị T2 sinh năm 1965 (là vợ của ông Nguyễn Văn Đ); nơi cư trú: Nhà số A, khu H, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

6.7.2. Chị Nguyễn Thị Trang N sinh năm 1990 (là con đẻ của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T2); nơi cư trú: Nhà số D, đường C, xã Đ, thành phố V.

6.7.3. Anh Nguyễn Tuấn A sinh năm 1993 (là con đẻ của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T2); nơi cư trú: Nhà số A, khu H, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Bà Nguyễn Thị T2, chị Nguyễn Thị Trang N, anh Nguyễn Tuấn A đều vắng mặt, có ý kiến xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử.

6.8. Ông Nguyễn Xuân H1 đã chết năm 2016 (là con đẻ của cụ Lê Thị P, cụ Nguyễn Văn H);

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Xuân H1:*

6.8.1. Bà Mạch Thị Huyền V sinh năm 1974 (là vợ của ông Nguyễn Xuân H1);

6.8.2. Chị Nguyễn Khánh H2 sinh năm 2000 (là con đẻ của ông Nguyễn Xuân H1, bà Mạch Thị Huyền V);

6.9.3. Anh Nguyễn Tân K và anh Nguyễn Tấn K1 đều sinh năm 2006 (là con đẻ của ông Nguyễn Xuân H1, bà Mạch Thị Huyền V);

*Người đại diện hợp pháp của các anh Nguyễn Tân K, Nguyễn Tấn K1:* Bà Mạch Thị Huyền V sinh năm 1974;

Đều trú tại: Nhà số C, đường B, thành phố Đà Nẵng.

Bà Mạch Thị Huyền V, chị Nguyễn Khánh H2, anh Nguyễn Tân K và anh Nguyễn Tấn K1 đều vắng mặt, có ý kiến xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử và xin vắng mặt tại các phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Cụ Nguyễn Văn H là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn C2, ông Nguyễn Văn B là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Lê Thị P (đã chết năm 2017).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 11/6/2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/6/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cụ Nguyễn Văn H, cụ Lê Thị P, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị P trình bày:*

Vợ chồng cụ Nguyễn Văn H, cụ Lê Thị P có diện tích 89m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 216C, tờ bản đồ số 04, tại tổ dân phố T, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (sau đây viết tắt là thửa đất số 216C), được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) mang tên cụ H, cụ P. Tháng 7/2011, cụ H, cụ P cần tiền để mua nhà cho ông Nguyễn Văn T1 (là con đẻ của cụ H, cụ P) ở Thành phố Hồ Chí Minh nên cụ H, cụ P đã đưa GCNQSDĐ nêu trên cho ông Nguyễn Văn D (là con đẻ của cụ H, cụ P) để vay tiền ngân hàng. Sau đó, ông D có đưa cho vợ chồng cụ H, cụ P tờ giấy bảo cụ H, cụ P ký vào để vay tiền. Vì tin tưởng con trai nên cụ H, cụ P đã ký vào đó. Năm 2012, cụ H phát hiện ông D làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ đối với diện tích đất của cụ H, cụ P đứng tên vợ chồng ông D, bà Nguyễn Thị S. Cụ H cho rằng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông D, bà S. Cụ H thừa nhận chữ ký tại trang 4 của Văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là đúng chữ ký của vợ chồng cụ H, cụ P, nhưng khi ký thì cụ H, cụ P ký tại nhà, không đọc nội dung của văn bản đó vì ông D nói ký vào để vay Ngân hàng nên cụ H, cụ P tin tưởng mà ký luôn. Ngày 27/10/2012, tại Văn phòng C4 (sau đây viết tắt là VPCC) V, cụ H và ông D có thỏa thuận là cụ H trả cho ông D, bà S số tiền 1.100.000.000 đồng, vợ chồng ông D, bà S có trách nhiệm ký các thủ tục giấy tờ để sang tên trả lại thửa đất đó cho vợ chồng cụ H, cụ P. Thỏa thuận này có ông Nguyễn Văn B (là con đẻ của cụ H, cụ P) chứng kiến. Nhưng sau đó do các bên có mâu thuẫn nên không thực hiện theo biên bản làm việc này mặc dù cụ H đã ký vào biên bản.

Nay, cụ H đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ H, cụ P với ông D, bà S được V1 công chứng ngày 18/7/2011 là vô hiệu. Buộc ông D, bà S phải trả lại đất cho cụ H. Cụ H yêu cầu những người được thu số tiền cho thuê căn nhà cấp 4 trên đất của vợ chồng cụ H gồm ông C, bà C1 phải trả cho cụ H số tiền là 5.000.000 đồng/tháng từ năm 2014 đến nay là 05 năm với tổng số tiền là 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, cụ H không có tài liệu chứng cứ gì về việc cho thuê nhà nộp cho Tòa án. Ngoài ra, cụ H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì cho rằng không có việc tặng cho hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ H với ông D, bà S và nếu có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ H với ông D, bà S thì giữa cụ H với ông D, bà S giải quyết sau, không yêu cầu trong vụ án này.

*Bị đơn Văn phòng C4 (do người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Điều L) trình bày:* Ngày 18/7/2011, vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị S đưa vợ chồng cụ Nguyễn Văn H, cụ Lê Thị P đến VPCC V để thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (thửa đất số 216C, tờ bản đồ số 04) và cung cấp các giấy tờ pháp lý như GCNQSDĐ, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu (đều là bản chính), giấy khai sinh của ông D (bản sao). Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng nêu trên, V1 đã kiểm tra hồ sơ, các giấy tờ tài liệu kèm theo thấy các giấy tờ, tài liệu đầy đủ, đúng quy định, Công chứng viên đã cho soạn thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo đúng ý chí của bên tặng cho và bên nhận tặng cho. Hợp đồng đã được các bên đọc lại, hoàn toàn nhất trí với nội dung của hợp đồng và ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng



viên, các bên đã ký vào trang cuối của hợp đồng, Công chứng viên đã ký lời chứng công chứng hợp đồng tặng cho QSDĐ số 1848/2011/TCQSDĐ, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2011 giao hợp đồng cho các bên. Đến ngày 23/10/2012, cụ H đến VPCC V gặp ông trình bày: Thực tế cụ H, cụ P đã bán thửa đất trên cho vợ chồng ông D, bà S với giá 2.000.000.000 đồng (chứ không phải tặng cho). Tuy nhiên vì ông D mới trả cho vợ chồng cụ H 1.000.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng ông D không chịu trả nên cụ H đề nghị hủy hợp đồng tặng cho nêu trên. Ngày 27/10/2012, cụ H, ông D, ông Nguyễn Văn B (là con của cụ H) đến VPCC V, tại đây các bên đã lập biên bản làm việc với nội dung: "...cụ H trả cho ông D 1.000.000.000 đồng, ông D có trách nhiệm ký các giấy tờ thủ tục để sang tên GCN cho cụ H, cụ P". Sau khi lập biên bản xong cụ H, ông B ký vào biên bản, sau đó cụ H gọi điện thoại cho bà T2 (là con dâu) cụ H nói sẽ chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà T2 với giá 1.800.000.000 đồng, ông D nghe cụ H gọi điện như vậy nên tự ái không ký vào biên bản. Do vậy, sau khi chứng kiến việc các bên lập biên bản làm việc trên thì V1 mới biết giữa cụ H, cụ P với ông D, bà S là quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là quan hệ tặng cho quyền sử dụng đất. Khi công chứng hợp đồng tặng cho trên Công chứng viên không biết được việc các bên thỏa thuận lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để che dấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, khi công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên Công chứng viên đã bị cụ H, cụ P, ông D, bà S lừa dối. Do đó, xác định hợp đồng tặng cho là giả tạo đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng tặng cho trên có vô hiệu do giả tạo thì không phải lỗi do Công chứng viên mà là lỗi do các đương sự lừa dối VPCC để lập hợp đồng tặng cho và công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông là con đẻ của cụ H, cụ P. Cụ H, cụ P có diện tích đất 89m<sup>2</sup> tại tổ dân phố T, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Khoảng năm 2011, do cần tiền gửi cho ông Nguyễn Văn T1 (là con đẻ của cụ H, cụ P) ở Thành phố Hồ Chí Minh nên cụ H, cụ P có nhờ ông vay tiền ngân hàng nhưng ông nói vay thì phải trả lãi. Do vậy, cụ H, cụ P có bảo các con ai có tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên thì cụ H, cụ P chuyển nhượng cho và cụ H, cụ P đã đồng ý chuyển nhượng cho ông với giá 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, giữa ông với cụ H, cụ P không làm thủ tục chuyển nhượng mà làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất để tránh nộp thuế với Nhà nước. Ông đã yêu cầu V1 lập hợp đồng tặng cho và V1 đã lấy chữ ký của cụ H, cụ P trong hợp đồng tặng cho và ký vào trang cuối của hợp đồng. Thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông đã gửi tiền cho ông T1 ở Thành phố Hồ Chí Minh 790.000.000 đồng; gửi cho ông Nguyễn Văn H3 (là con đẻ của cụ H, cụ P) ở Đà Nẵng 200.000.000 đồng, nên số tiền ông đã trả cho cụ H, cụ P là 990.000.000 đồng (số tiền này ông T1 và ông

H3 nhận tiền). Sau đó, ông đã làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ và được nhà nước cấp GCNCNQSDĐ đứng tên vợ chồng ông là Nguyễn Văn D và Nguyễn Thị S. Số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại do vợ chồng ông chưa có để trả cho cụ H, cụ P, ông xin trả dần nhưng cụ H, cụ P không nghe và yêu cầu ông phải trả lại đất. Ngày 27/10/2012, ông cùng ông B và cụ H đến Văn phòng C4 để làm việc và các bên thống nhất, lập biên bản với nội dung: "...cụ H có trách nhiệm trả cho ông D số tiền 1.100.000.000 đồng, ông có trách nhiệm ký các thủ tục và giao GCN để làm thủ tục sang tên cho cụ H, cụ P". Ngay lúc đó, cụ H đã gọi điện cho bà T2 (là con dâu của cụ H) nói sẽ bán cho bà T2 diện tích đất này với giá 1.800.000.000 đồng, do tự ái với cụ H vì cụ H bán đất cho bà T2 rẻ hơn bán cho ông nên ông không ký vào biên bản và không thực hiện theo thỏa thuận ngày 27/10/2012.

Ngày 13/2/2015, ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Bùi Thị Thúy L1 với giá 1.700.000.000 đồng, trên đất có 01 quán bán hàng là 10.000.000 đồng. Do đó, tổng số tiền bán cho ông C là 1.710.000.000 đồng, số tiền 10.000.000 đồng ông đã trả cho ông D1 ở Nam Định (do ông D1 là người thuê đất và làm quán này). Ông đã nhận đủ số tiền của ông C nhưng không trả cho cụ H.

Nay, cụ H đề nghị Tòa án tuyên bố Văn bản Công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ H, cụ P với vợ chồng ông là vô hiệu và yêu cầu ông phải trả lại đất. Ông có quan điểm là cụ H phải trả cho ông 1.000.000.000 đồng và trả ông thêm 660.000.000 đồng để ông trả lại cho ông C, bà L1, vợ chồng ông C lại trả lại tiền cho bà C1.

- Ông Hoàng Văn C và là người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Thúy L1 trình bày:

Ngày 13/2/2015 vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị S đến Phòng C5 huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103C, tờ bản đồ số 24, diện tích 89m<sup>2</sup> đất, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường K theo GCNQSDĐ số BC 711503 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 22/8/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị S với giá chuyển nhượng là 1.710.000.000 đồng. Phòng C5 huyện B sau khi kiểm tra các giấy tờ tài liệu đầy đủ, Công chứng viên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông D, bà S có cam kết diện tích đất trên không có tranh chấp. Vợ chồng ông đã giao đủ số tiền trên cho ông D, bà S. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ và được Sở T3 (sau đây viết tắt là Sở TN&MT) tỉnh Vĩnh Phúc cấp GCNQSDĐ ngày 10/4/2015 đứng tên Hoàng Văn C và Bùi Thị Thúy L1.

Đến ngày 14/4/2015, vợ chồng ông với bà Trần Thị C1 đã đến Phòng C5 huyện B để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất

số 253, tờ bản đồ số 24, diện tích 89m<sup>2</sup>, theo GCNQSDĐ số CA 060668 ngày 10/4/2015 đứng tên Hoàng Văn C và Bùi Thị Thúy L1, với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Phòng C5 huyện B sau khi kiểm tra giấy tờ, tài liệu đầy đủ, Công chứng viên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Bà C1 đã thanh toán cho vợ chồng ông toàn bộ số tiền trên. Khi vợ chồng ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C1 thì ông hoàn toàn không biết diện tích đất này có tranh chấp.

Nay, cụ Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ H, cụ P với ông D, bà S được V1 công chứng là vô hiệu. Ông đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông vì ông là người mua bán ngay tình với vợ chồng ông D, bà S, khi mua vợ chồng ông không biết diện tích đất đang có tranh chấp.

- Bà Trần Thị C1 (do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thiện Q) trình bày:

Ngày 14/4/2015, bà C1 với vợ chồng ông Hoàng Văn C và bà Bùi Thị Thúy L1 đến Phòng C5 huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24, diện tích 89m<sup>2</sup>, theo GCNQSDĐ số CA 060668 ngày 10/4/2015 mang tên Hoàng Văn C và Bùi Thị Thúy L1 với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Phòng C5 sau khi kiểm tra các giấy tờ, tài liệu do các bên cung cấp đã soạn thảo hợp đồng và Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà C1 đã làm thủ tục đề nghị Văn phòng Đ1 (sau đây viết tắt là VPĐKĐĐ) tỉnh Vĩnh Phúc - Chi nhánh thành phố V cấp GCNQSDĐ. Tháng 8/2015, VPĐKĐĐ tỉnh Vĩnh Phúc - Chi nhánh thành phố V thông báo không cấp được GCNQSDĐ cho bà Trần Thị C1 với lý do cụ Nguyễn Văn H có tranh chấp với thửa đất này.

Nay, cụ H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ H, cụ P với vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị S đã được V1 là vô hiệu, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C1 vì khi nhận chuyển nhượng bà C1 được ông C, bà L1 cam kết diện tích đất không có tranh chấp, hai bên đã thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị P trình bày:

+ Cụ Nguyễn Văn H đã trình bày như nội dung như nêu trên.

+ Ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông là con trai của cụ H, cụ P. Cụ H, cụ P có diện tích 89m<sup>2</sup> đất ở phường K, thành phố V. Anh có biết việc ông D gửi tiền cho ông T1 ở Thành phố Hồ Chí Minh là 740.000.000 đồng, gửi cho ông H3 ở Đà Nẵng là 200.000.000 đồng. Số tiền này là tiền của cụ H đã nhờ ông D gửi ngân hàng (1.000.000.000 đồng). Ông D đã chuyển 1.000.000.000 đồng

đứng tên ông D. Khi cụ H, cụ P nhờ ông D vay tiền ngân hàng thì ông D đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ H, cụ P với vợ chồng ông D, bà S tại VPCC V. Nay, cụ H đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ H, cụ P với ông D, bà S tại V1 là vô hiệu, ông đồng ý với quan điểm của cụ H. Ông xác nhận ngày 27/10/2012 ông có đến VPCC Vĩnh Phú cùng cụ H và ông D, tại VPCC V các bên có lập biên bản làm việc, ông có ký biên bản nhưng khi ký ông không đọc lại nội dung.

- Bà Nguyễn Thị T tại bản tự khai thể hiện nội dung: Bà là con gái của cụ H, cụ P. Năm 1980, bà lập gia đình và sinh sống tại thành phố Đà Nẵng. Bà biết bố mẹ có thửa đất số 53, tờ bản đồ số 24, diện tích 89m<sup>2</sup> tại phường K, thành phố V. Bà không có công sức đóng góp gì trong việc tạo lập diện tích đất này. Diện tích đất này cụ H, cụ P chưa chuyển nhượng cho ai và không có việc cụ H, cụ P chuyển nhượng cho ông D, bà S. Bà biết việc ông D có gửi tiền cho ông T1 ở Thành phố Hồ Chí Minh là 750.000.000 đồng để ông T1 mua nhà, gửi cho ông H3 ở Đà Nẵng 200.000.000 đồng để ông H3 chữa bệnh, tổng cộng là 950.000.000 đồng, số tiền này là tiền ông D đi vay ngân hàng. Nay, cụ H đề nghị Tòa án tuyên bố Văn bản Công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ H, cụ P với ông D, bà S là vô hiệu, bà đồng ý với quan điểm của cụ H vì bố mẹ bà không tặng cho, chuyển nhượng cho bất cứ ai. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử vụ án.

- Ông Nguyễn Văn T1 tại bản tự khai trình bày: Ông là con của cụ H, cụ P. Năm 1992, ông lập gia đình vào Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Ông biết bố mẹ có thửa đất số 53, tờ bản đồ số 24, diện tích 89m<sup>2</sup>, tại thành phố V. Ông không có công sức gì đối với diện tích đất này. Ông xác nhận ông D có gửi cho ông số tiền 740.000.000 đồng để ông mua nhà. Nay, cụ H có toàn quyền đối với thửa đất đó ông đồng ý và không có ý kiến gì. Ông đề nghị vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

- Bà Mạch Thị Huyền V tại bản tự khai thể hiện nội dung: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn H3 và là con dâu của cụ H, cụ P. Ông H3 chết năm 2016. Về việc ông D có gửi tiền cho ông H3 hay không thì bà không biết. Thời gian ông H3 còn sống, bà không nghe thấy ông H3 nói chuyện về việc cụ H bán đất cho ông D, bà S. Nay, cụ H khởi kiện V1 và đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ H, cụ P với ông D, bà S là vô hiệu, bà không có ý kiến gì. Do điều kiện ở xa bà đề nghị được vắng mặt tại phiên họp, kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án. Vợ chồng bà V, ông H3 có 3 người con là Nguyễn Khánh H2 sinh năm 2000, Nguyễn Tân K sinh năm 2006, Nguyễn Tấn K1 sinh năm 2006.

- Ông Nguyễn Văn C2 trình bày: Cụ H, cụ P có mua 89m<sup>2</sup> đất ở K. Do hai cụ cần tiền để gửi cho ông T1 ở Thành phố Hồ Chí Minh nên cụ H có nhờ ông D vay tiền, ông D có nói với cụ H là phải viết giấy ủy quyền mới vay được tiền. Sau đó, ông D đưa cụ H, cụ P đến VPCC V để ký, còn việc cụ H, cụ P ký vào



hợp đồng ủy quyền hay hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì ông không biết. Việc ông D gửi tiền cho ông T1 và ông H3 thế nào thì ông không biết. Nay, cụ H đề nghị tuyên bố Văn bản Công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ H, cụ P với ông D, bà S là vô hiệu, ông đồng ý với quan điểm của cụ H.

- Ông Nguyễn Văn S1 tại bản tự khai thể hiện nội dung: Việc cụ H, cụ P có chuyển nhượng thửa đất tại tổ dân phố T, phường K, thành phố V hay không ông không biết. Nay, cụ H đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ H, cụ P với ông D, bà S là vô hiệu ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và tại các phiên tòa xét xử vụ án.

- Bà Nguyễn Thị T2 là vợ ông Nguyễn Văn Đ (đã chết năm 2010 là con cụ H, cụ P), các con bà T2, ông Đ là anh Nguyễn Tuấn A và chị Nguyễn Thị Hồng N1 đều trình bày đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2014/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2014, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc quyết định: Tuyên bố Văn bản Công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/7/2011 của Văn phòng C4 vô hiệu. Hủy GCNQSDĐ số BC 711503 ngày 22/8/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị S được UBND thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 22/8/2011.

Sau khi xét xử, ông Nguyễn Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 01/2015/QĐ-PT ngày 13/4/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quyết định:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 102/2014/TLPT- DS ngày 21/11/2014 về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” giữa nguyên đơn cụ Nguyễn Văn H, cụ Nguyễn Thị P1 với bị đơn Văn phòng C4, tỉnh Vĩnh Phúc; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị S.

Ngày 25/12/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý vụ án hành chính do cụ Nguyễn Văn H khởi kiện đề nghị hủy GCNQSDĐ số BC 711503 do UBND thành phố V cấp ngày 22/8/2011 mang tên ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị S và hủy GCNQSDĐ số CA 060668 ngày 10/4/2015 do Sở TN&MT tỉnh T3 mang tên ông Hoàng Văn C, bà Bùi Thị Thúy L1. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà L1 có đơn tố cáo ông D, bà S lừa đảo chiếm đoạt tài sản, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra và tạm đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/9/2017, cụ Lê Thị P chết.



Tại Quyết định giám đốc thẩm số 119/2017/DS-GĐT ngày 27/11/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định: Hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 01/2015/QĐ-PT ngày 13/4/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2014/DS-ST ngày 29/9/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 06/4/2018, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên thụ lý giải quyết vụ án. Ngày 22/4/2021, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên ra quyết định chuyển vụ án. Ngày 28/6/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý vụ án và nhập với vụ án hành chính về yêu cầu hủy GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị S và GCNQSDĐ mang tên ông Hoàng Văn C, bà Bùi Thị Thúy L1.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ cụ Lê Thị P, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Xuân H1 vào tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 25/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quyết định:

Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 133, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 36 Luật Công chứng năm 2006; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn H, tuyên bố Văn bản Công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn H, cụ Lê Thị P với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị S số 1848/2011/TCQSDĐ, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2011 của Văn phòng C4 là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn H về việc:

- Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BC 711503 do UBND thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 22/8/2011 mang tên ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị S.

- Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CA 060668 ngày 10/4/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 mang tên ông Hoàng Văn C, bà Bùi Thị Thúy L1.

- Yêu cầu ông D, bà S, bà C1 trả lại quyền sử dụng đối với thửa đất số 216C, tờ bản đồ 04 có diện tích đất 89 m<sup>2</sup> (nay là thửa số 253, tờ bản đồ số 24) tại K - V - Vĩnh Phúc cho cụ H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định quyền yêu cầu thi hành án, về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Cùng ngày 08/9/2023, nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn H và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị P là ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn C2 có đơn kháng cáo cùng nội dung, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn H (đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Lê Thị P) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn C2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Lê Thị P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn D, ông Hoàng Văn C (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Thúy L1), anh Trần Thiện Q là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị C1 giữ nguyên quan điểm; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng khác của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Lê Thị P vắng mặt và có ý kiến xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án; bị đơn là Văn phòng C4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S (là vợ của ông Nguyễn Văn D) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật tố tụng dân sự: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và hầu hết những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng khác của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Lê Thị P vắng mặt và có ý kiến xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án; bị đơn là Văn phòng C4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S (là vợ của ông Nguyễn Văn D) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Các đương sự này đều không có kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại các khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

- Về nội dung: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý và sử dụng của vợ chồng cụ H, cụ P. Ngày 18/7/2011, vợ chồng cụ H, cụ P lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông D, bà S và vợ chồng ông D, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ H cụ P và vợ chồng ông D, bà S xảy ra tranh chấp. Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/7/2011 giữa vợ chồng cụ Nguyễn Văn H, cụ Lê Thị P với vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị S vô hiệu do giả tạo và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông D, bà S ngày 22/8/2011. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, ngày 13/02/2015, vợ chồng ông D,

bà S đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Bùi Thị Thúy L1 và vợ chồng ông C, bà L1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng ông C, bà L1 lại chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Hoàng Thị C3. Việc vợ chồng ông D, bà S chuyển nhượng khi đất đang có tranh chấp là vi phạm nghiêm trọng Điều 188 Luật Đất đai năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ H, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/7/2011 giữa vợ chồng cụ H, cụ P với ông D, bà S vô hiệu nhưng lại công nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông D bà S, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C bà L1 là không đúng quy định pháp luật. Gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng cụ H. Tại giai đoạn phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

- Về tố tụng:

[1] Cụ Nguyễn Văn H có đơn khởi kiện ngày 11/6/2014 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/6/2014, yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 216C, tờ bản đồ 04 (nay là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24), diện tích 89m<sup>2</sup>, tại phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (sau đây viết tắt là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24, phường K), số công chứng 1848/2011/TCQSĐĐ, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C4, công chứng ngày 18/7/2011 giữa bên tặng cho là vợ chồng cụ Nguyễn Văn H, cụ Lê Thị P với bên được tặng cho là vợ chồng ông Nguyễn Văn D (ông D là con của vợ chồng cụ H, cụ P), bà Nguyễn Thị S (sau đây viết tắt là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/7/2011) vô hiệu và hủy GCNQSDĐ số BC 711503 do UBND thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cấp cho vợ chồng ông D, bà S ngày 22/8/2011; hủy GCNQSDĐ số CA 060668 ngày 10/4/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp cho vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Bùi Thị Thúy L1 (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ số CA 060668 ngày 10/4/2015); buộc vợ chồng ông D, bà S phải trả lại cho cụ H thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24; yêu cầu những người được thu số tiền cho thuê căn nhà cấp 4 trên đất của vợ chồng cụ H gồm ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị C1 phải trả cho cụ H số tiền là 5.000.000 đồng /tháng từ năm 2014 đến nay là 05 năm với tổng số tiền là 250.000.000 đồng. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Yên thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 11 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, cùng ngày 08/9/2023, nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn H và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị P là ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn C2 có đơn kháng cáo đúng quy định tại Điều 272,

khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ngoài cụ H, ông B, ông C2 là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Lê Thị P có mặt thì những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng khác của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Lê Thị P vắng mặt và có ý kiến xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án; bị đơn là Văn phòng C4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S (là vợ của ông Nguyễn Văn D) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Các đương sự này đều không có kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại các khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[4] Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/7/2011 thể hiện vợ chồng cụ H, cụ P tặng cho vợ chồng ông D, bà S thửa đất số 216C, tờ bản đồ 04 (nay là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24). Đến ngày 22/8/2011, vợ chồng ông D, bà S được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số BC 711503 (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ số BC 711503 ngày 22/8/2011).

[5] Ngày 27/10/2012, cụ H, ông D, ông Nguyễn Văn B (là con của cụ H) đến VPCC V để làm việc, tại đây các bên đã lập biên bản có nội dung là cụ H phải trả cho ông D 1.100.000.000 đồng, ông D sẽ làm các thủ tục để sang tên lại thửa đất số 216C, tờ bản đồ 04 (nay là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24) cho cụ H, cụ P; biên bản này có chữ ký của cụ H, ông B không có chữ ký của ông D. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông D thừa nhận có việc cụ H, ông D, ông B đến làm việc tại V1 vào ngày 27/10/2012 như nêu trên, việc ông D không ký vào biên bản là do khi lập xong biên bản thì cụ H có gọi điện cho bà Nguyễn Thị T2 (là vợ của ông Nguyễn Văn Đ cũng là con của cụ H, ông Đ đã chết năm 2010) nói chuyện nhượng thửa đất số 216C, tờ bản đồ 04 (nay là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24) cho bà T2 với giá 1.800.000.000 đồng, trong khi cụ H chuyển nhượng thửa đất này cho ông D với giá 2.000.000.000 đồng nên ông D không ký vào biên bản làm việc và không thực hiện theo thỏa thuận. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, cụ H xác định ông D chưa đưa cho vợ chồng cụ H bất kỳ số tiền nào, số tiền ông D chuyển cho ông Nguyễn Văn H3 và ông T1 là số tiền của vợ chồng cụ H gửi ông D và nhờ ông D gửi ngân hàng hộ vợ chồng cụ H; ông D thừa nhận số tiền ông D chuyển cho ông H3, ông T1 là số tiền của vợ chồng cụ H gửi ông D và nhờ ông D gửi ngân hàng hộ; ông D cho rằng có trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho cụ H khoảng 200.000.000 triệu đồng nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh và cụ H không thừa nhận.

[6] Như vậy, có cơ sở để xác định vợ chồng cụ H chuyển nhượng thửa đất số 216C, tờ bản đồ 04 (nay là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24) cho vợ chồng ông D, không phải tặng cho vợ chồng ông D và vợ chồng ông D chưa trả hoặc



mới chỉ trả một phần rất nhỏ tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng cụ H. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/7/2011 vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, cụ H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng ông D có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/7/2011 vô hiệu là không đúng.

[7] Do việc tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/7/2011 nên ngày 14/4/2014 cụ H đã có đơn khởi kiện đối với vợ chồng ông D yêu cầu Tòa án hủy Văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/7/2011 và hủy GCNQSDĐ số BC 711503 ngày 22/8/2011. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2014/DS-ST ngày 29/9/2014, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên quyết định tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/7/2011 vô hiệu và hủy GCNQSDĐ số BC 711503 ngày 22/8/2011. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Sau đó, do ông D rút đơn kháng cáo nên ngày 10/4/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã ra Quyết định số 01/2015/QĐ-PT đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông D, Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2014/DS-ST ngày 29/9/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm. Tuy nhiên, trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 13/02/2015, vợ chồng ông D, bà S chuyển nhượng thửa đất số 216C, tờ bản đồ 04 (nay là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24) cho vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Bùi Thị Thúy L1, và đến ngày 10/4/2015, vợ chồng ông C, bà L1 được cấp GCNQSDĐ số CA 060668. Sau đó, ngày 14/4/2015, vợ chồng ông C, bà L1 chuyển nhượng lại thửa đất số 216C, tờ bản đồ 04 (nay là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24) cho bà Trần Thị C1, bà C1 chưa được cấp GCNQSDĐ. Như vậy, khi vợ chồng ông D, bà S chuyển nhượng thửa đất số 216C, tờ bản đồ 04 (nay là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24) cho vợ chồng ông C, bà L1 thì diện tích đất này đang có tranh chấp và Tòa án đã tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/7/2011 vô hiệu và hủy GCNQSDĐ số BC 711503 ngày 22/8/2011. Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 216C, tờ bản đồ 04 (nay là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24) giữa vợ chồng ông D, bà S với vợ chồng ông C, bà L1 ngày 13/02/2015 và giữa vợ chồng ông C, bà L1 với bà C1 ngày 14/4/2015 đều vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (chuyển nhượng đất khi đất đang có tranh chấp và Tòa án đã giải quyết đất đang có tranh chấp không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người chuyển nhượng đất).

[8] Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông C, bà L1 là người thứ ba ngay tình nên các hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 216C, tờ bản đồ 04 (nay là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24) giữa vợ chồng ông D, bà S với vợ chồng ông C, bà L1 ngày 13/02/2015 và giữa vợ chồng ông C, bà L1 với bà C1 ngày 14/4/2015 đều hợp pháp. Từ đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ H, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/7/2011 vô hiệu;



không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ H về hủy GCNQSDĐ số BC 711503 ngày 22/8/2011, hủy GCNQSDĐ số CA 060668 ngày 10/4/2015 và buộc ông D, bà S, bà C1 trả lại cụ H diện tích đất đang có tranh chấp (thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24, tại phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc) là không đúng.

[9] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/7/2011, các hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 216C, tờ bản đồ 04 (nay là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 24) giữa vợ chồng ông D, bà S với vợ chồng ông C, bà L1 ngày 13/02/2015 và giữa vợ chồng ông C, bà L1 với bà C1 ngày 14/4/2015 vô hiệu, cần phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trên cơ sở xác định mức độ lỗi của các bên và xác minh làm rõ số tiền vợ chồng ông D đã trả cho vợ chồng cụ H. Vấn đề này không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm nên cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[10] Do vậy, ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, là có cơ sở nên được chấp nhận.

[11] Do bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 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. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Cụ Nguyễn Văn H và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị P là ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn C2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Nguyễn Văn C2 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000841 ngày 03/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc.

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

*Nơi nhận:*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Vĩnh Phúc ;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Phúc;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P.HCTP-VP, Hồ sơ vụ án.

## **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Vũ Minh Tuấn**