

Bản án số 402/2024/DS-PT

Ngày 31/7/2024

Vv *Kiện đòi tài sản, tuyên bố văn bản  
công chứng vô hiệu và hủy GCNQSDĐ*

## 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 Ngô Tự Học;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Vũ Đông;

Ông Nguyễn Mạnh Tiến.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thẩm tra viên 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:** Bà Trần Thị Minh Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 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 448/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc “Kiện đòi tài sản, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7624/2024/QĐPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1956; địa chỉ: phố 1, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Lê Thị Hồng V, sinh năm 1980; địa chỉ: A0403 số 82 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Thượng H - Trung tâm tư vấn pháp luật cộng đồng và trợ giúp pháp lý cho người chưa thành niên - Hội luật gia Việt Nam; có mặt.

\* **Bị đơn:** Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1977 và chị Lê Thị H1, sinh năm 1979; địa chỉ: phố 8, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; chị H1 vắng mặt, ủy quyền cho anh T; anh T có mặt.

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

1. Anh Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1988; có mặt.

2. Chị Hoàng Thị Th, sinh năm 1989; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: phố 5, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh T1, chị Th:* Chị Phạm Thị Tr, sinh năm 1988; địa chỉ: phố Lê Lợi, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3. Văn phòng công chứng Hạc Th1 (nay là Văn phòng công chứng Lại Văn Th2); địa chỉ: số 135 đường Trần Phú, phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lại Văn Th2 - Trưởng văn phòng; vắng mặt.

4. UBND thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ: đại lộ Nguyễn Hoàng, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trịnh Huy Tr1 - Chủ tịch; vắng mặt.

5. UBND phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ: phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Ngọc Th3 - Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1946 và bà Bùi Thị Y, sinh năm 1948; cùng địa chỉ: phố 8, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; đều vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông V1, bà Y:* Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1977; địa chỉ: phố 8, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Th4, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu 2, thị trấn Mường Lát, huyện Mường Lát, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại Đơn khởi kiện ngày 09/6/2022, Bản tự khai và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trịnh Thị T trình bày:**

Ngày 27/6/2016 bà và vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị H1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 260m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 616, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn 8, xã Quảng Hưng (nay là số nhà 480, đường Dã Tượng, phố 8, phường Quảng Hưng), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, trên đất có nhà cấp 4, diện tích 60m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Vợ chồng anh T đã nhận đủ tiền (thể hiện tại giấy nhận tiền có chữ ký của anh T, chị H1). Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hạc Th1 (nay là Văn phòng công chứng Lại Văn Th2). Sau khi thực hiện việc mua bán, bà có cho gia đình anh T ở nhờ tại nhà đất trên.

Bà đã thực hiện việc đăng ký đất đai theo Luật Đất đai năm 2013 nên ngày 08/02/2018 bà được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 590311. Đến ngày 21/12/2021, bà có chuyển nhượng lại tài sản nhà đất trên cho vợ chồng anh Nguyễn Hữu T1, chị Hoàng Thị Th theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6944, quyển số 06, do Văn phòng công chứng Nam Thành, tỉnh Thanh Hóa chứng nhận. Sau đó, bà đã nhiều lần thông báo, yêu cầu gia đình anh Nguyễn Văn T chuyển nơi ở, trả lại nhà đất cho bà nhưng gia đình anh T không hợp tác. Nay, bà làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị H1 bàn giao lại tài sản là 260m<sup>2</sup> đất và nhà tại thửa đất 616, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn 8, xã Quảng Hưng (nay là số nhà 480, đường Dã Tượng, phố 8, phường Quảng Hưng), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

**\* Bị đơn là anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị H1 trình bày:**

Năm 2016, anh có vay nợ của bà Trịnh Thị T số tiền 600.000.000 đồng (tiền gốc + lãi). Bà T yêu cầu anh giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh để làm tin, để anh có trách nhiệm trả nợ. Vì tin tưởng nên anh đã đồng ý giao cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN480759 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 14/3/2013 mang tên anh. Sau đó, bà T có đưa cho anh bản hợp đồng yêu cầu anh ký làm tin về việc anh nợ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, vợ chồng anh đã ký vào hợp đồng, sau đó bà T tự ý mang đi công chứng, vợ chồng anh không được biết. Thực tế là vợ chồng anh không cùng bà T đến Văn phòng công chứng làm hợp đồng, cũng không có công chứng viên nào đến nhà anh để lập hợp đồng. Nay, bà T có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh bàn giao tài sản là 260m<sup>2</sup> đất và nhà tại thửa đất 616, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn 8, xã Quảng Hưng (nay là số nhà 480, đường Dã Tượng, phố 8, phường Quảng Hưng), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, anh không đồng ý, vì:

- Hợp đồng bà T yêu cầu vợ chồng anh ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng thực tế chỉ là hình thức tín chấp đảm bảo cho khoản tiền anh nợ bà T.

- “Giấy nhận tiền” với nội dung vợ chồng anh đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), đồng thời có nội dung trong thời gian 18 tháng nếu anh có điều kiện trả lại cho bà T để chuộc lại nhà, nếu không có khả năng mua lại nhà và đất thì bà T có quyền sử dụng nhà đất kể từ ngày 21/6/2016 đến ngày 21/11/2017 là hạn cuối.

- Sau đó, do không tin tưởng bà T nên ngày 24/7/2016, anh đã yêu cầu bà T cùng lập văn bản “Giấy giao trích bạ nhà đất”, nội dung xác nhận tôi trả nợ cho bà T trong thời hạn 3 năm: 200 triệu lãi = 0,09%/ tháng, 400 triệu không lãi; Bà T có trách nhiệm lưu giữ trích bạ nhà đất mang tên anh Nguyễn Văn T, địa chỉ

thôn 8, Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, không được cầm cố, sang tên hoặc làm mất phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Người nhận (bà T ký ghi rõ họ tên), người giao (anh T ký ghi rõ họ tên).

- Trên diện tích đất 260m<sup>2</sup> hiện có 03 nhà cấp 4, 03 gia đình sinh sống gồm: số nhà 480 mang tên anh T, số nhà 482 mang tên chị gái anh (chị Nguyễn Thị Th4), số nhà 484 mang tên bố anh (ông Nguyễn Văn V1), thể hiện tại các Giấy chứng nhận số nhà số 1637/UBND-CN, số 1638/UBND-CN, số 1639/UBND-CN cùng ngày 06/5/2016 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp). Mặt khác, bố mẹ anh (ông Nguyễn Văn V1 và bà Bùi Thị Y) chỉ tặng cho anh diện tích đất 260m<sup>2</sup>, không tặng cho nhà (thể hiện tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/02/2013 được Văn phòng công chứng Đông Phát chứng nhận).

Vì vậy, anh T, chị H1 không đồng ý với yêu cầu của bà T. Đồng thời, anh T có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4308/2016, quyền số 02 TP/CC-SCC ngày 27/6/2016 giữa vợ chồng anh và bà Trịnh Thị T vô hiệu. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 590311 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 08/02/2018 mang tên bà Trịnh Thị T. Anh T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với việc vay nợ giữa anh và bà T, anh có trách nhiệm trả khi bà T yêu cầu.

***\* Nguyên đơn bà Trịnh Thị T có ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:***

Theo bà T có việc vay nợ giữa bà và anh T với số tiền 600.000.000 đồng, anh T chưa trả được nợ nên vợ chồng anh T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4308/2016, quyền số 02 TP/CC-SCC ngày 27/6/2016, vợ chồng anh T đã nhận đủ tiền (thể hiện tại giấy nhận tiền với nội dung từ ngày 21/6/2016 đến ngày 21/11/2017 là 18 tháng nếu anh T trả được nợ thì sẽ mua lại nhà đất qua công chứng). Về giấy giao trích bạ nhà đất, bà T thừa nhận ký nhưng không nắm được nội dung vì anh T là người cầm giấy. Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì việc mua bán nhà đất giữa bà và vợ chồng anh T là hợp pháp. Bà không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn anh Nguyễn Hữu Tông, chị Hoàng Thị Th và người đại diện theo ủy quyền chị Phạm Thị Tr trình bày: Ngày 21/12/2021, vợ chồng anh T1, chị Th ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6944, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC-HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Nam Thành, thành phố Thanh Hóa với nội dung bà T chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị nhà đất tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất 182, tờ bản đồ 25) địa chỉ tại số 480 đường Dã Tượng, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, với giá chuyển nhượng

là 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng anh chị chưa tiến hành thủ tục đăng ký biến động đất đai nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 590311 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 08/02/2018 vẫn mang tên bà Trịnh Thị T. Theo anh chị được biết thửa đất này trước đây thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Văn T và chị Lê Thị H1. Ngày 27/6/2016 bà T và vợ chồng anh T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng do bà T chưa có nhu cầu sử dụng nên cho gia đình anh T ở nhờ. Đến ngày 08/02/2018, bà T được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 590311, bà T là chủ sở hữu hợp pháp nên anh, chị đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6944, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC-HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Nam Thành, thành phố Thanh Hóa giữa bà T và vợ chồng anh T1, chị Th đề nghị giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu.

- Ông Nguyễn Văn V1, bà Bùi Thị Y trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là tài sản của vợ chồng ông bà; trước đây có diện tích là 715m<sup>2</sup> tại thửa 616, tờ bản đồ số 02, sau đó ông bà chia cho các con, cụ thể: cho anh Nguyễn Văn Long 227m<sup>2</sup> (70m<sup>2</sup> đất ở, 157m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), cho anh Nguyễn Văn T 260m<sup>2</sup> (50m<sup>2</sup> đất ở, 210m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), việc cho anh T đất được thể hiện tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/02/2013 được Văn phòng công chứng Đông Phát chứng nhận. Theo nội dung của hợp đồng tặng cho, ông bà chỉ tặng cho anh T quyền sử dụng đất, không tặng cho anh T tài sản trên đất. Về tài sản trên đất ông bà đã xây dựng từ năm 1994, sống ổn định đến giờ. Việc vay nợ giữa anh T và bà Trịnh Thị T như thế nào ông bà không biết. Nhưng việc công chứng viên của Văn phòng công chứng Hạc Th1 (nay là Văn phòng công chứng Lại Văn Th2) chứng nhận việc mua bán nhà đất giữa vợ chồng anh T, chị H1 và bà T là không đảm bảo quy định của pháp luật vì tài sản của anh T chị H1 chỉ có quyền sử dụng đất, còn nhà là của ông bà. Những sai sót của công chứng viên khi chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4308/2016, quyển số 02 TP/CC-SCC ngày 27/6/2016 đã được nêu tại Công văn số 599/STP-TTr ngày 15/4/2022 của Sở Tư pháp tỉnh Thanh Hóa. Vì vậy, ông bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị T, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn T.

- Chị Nguyễn Thị Th4 trình bày: Chị hoàn T đồng ý với lời trình bày của bố mẹ chị (ông Nguyễn Văn V1, bà Bùi Thị Y). Hiện nay, tài sản trên diện tích đất đang tranh chấp không phải là ngôi nhà cấp 4 diện tích 60m<sup>2</sup> như tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4308/2016, quyển số 02 TP/CC-SCC ngày 27/6/2016 được Văn phòng công chứng Hạc Th1 chứng thực. Thực tế là 03 ngôi nhà với 03 số nhà 480, 482, 484. Hơn nữa, Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị H1 và bà

Trịnh Thị T là giả tạo, che giấu quan hệ nợ tiền sang quan hệ chuyển nhượng đất. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị T, chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn T.

- *Văn phòng công chứng Hạc Th1 (nay là Văn phòng công chứng Lại Văn Th2) trình bày:*

Việc bà Trịnh Thị T, vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Văn phòng công chứng Hạc Th1 (nay là Văn phòng công chứng Lại Văn Th2) công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4308/2016, quyền số 02 TP/CC-SCC ngày 27/6/2016 được thực hiện theo quy định của pháp luật.

- *UBND thành phố Thanh Hóa trình bày:* Năm 2018, UBND thành phố Thanh Hóa nhận được hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của bà Trịnh Thị T đối với thửa đất tại số 480 Dã Tượng, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, hồ sơ gồm: Đơn đăng ký, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4308/2016, quyền số 02 TP/CC-SCC ngày 27/6/2016 được chứng thực tại Văn phòng công chứng Hạc Th1, Biên bản thẩm tra việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND phường Quảng Hưng lập ngày 31/01/2018, Giấy chứng nhận số BN 480759 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 14/3/2013 cho ông Nguyễn Văn T, Phiếu chuyển thông tin địa chính số 1456/PCTTĐC ngày 05/02/2018 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập. Căn cứ các quy định của pháp luật, ngày 08/02/2018 UBND thành phố Thanh Hóa đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 590311 cho bà Trịnh Thị T là phù hợp với quy định và trình tự. Vì vậy, việc anh Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 590311 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp cho bà Trịnh Thị T là không có cơ sở.

- *UBND phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa trình bày:*

Năm 2018, UBND phường Quảng Hưng tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của bà Trịnh Thị T đối với thửa đất tại số 480 Dã Tượng, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Căn cứ các quy định của pháp luật, ngày 08/02/2018 UBND thành phố Thanh Hóa đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 590311 cho bà Trịnh Thị T là phù hợp với quy định và trình tự. Vì vậy, việc anh Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 590311 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp cho bà Trịnh Thị T là không có cơ sở.

\* *Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2022:*

- Diện tích đất: 260m<sup>2</sup>
- Tài sản trên đất, gồm:
  - + 01 nhà (bên ngoài đề biển 484), diện tích 50,05m<sup>2</sup>
  - + 01 nhà (bên ngoài đề biển 480), diện tích 25,44m<sup>2</sup>
  - + 01 nhà (bên ngoài đề biển 482), diện tích 21,12m<sup>2</sup>
  - + Nhà tắm, khu vệ sinh, diện tích 9,05m<sup>2</sup>

\* *Biên bản định giá ngày 28/12/2022, thể hiện:*

1. Về đất:

- Đất ở: 50m<sup>2</sup>. Theo giá Nhà nước: 50m<sup>2</sup> x 3.000.000đ/m<sup>2</sup> = 150.000.000đ.  
Theo giá thị trường: 50m<sup>2</sup> x 12.000.000đ/m<sup>2</sup> = 600.000.000đ
- Đất trồng cây lâu năm: 210m<sup>2</sup>, giá trị = 1/2 đất ở: 210m<sup>2</sup> x 1.500.000đ/m<sup>2</sup> = 315.000.000đ

2. Về tài sản trên đất:

- 01 nhà (bên ngoài đề biển 484), nhà mái ngói, tường xây gạch chỉ 220, nền lát gạch ceramic, tường quét vôi ve, điện chiếu sáng hoàn chỉnh, diện tích 50,05m<sup>2</sup> x 2.374.000đ x 40% = 47.527.480đ.
- 01 nhà (bên ngoài đề biển 480), nhà mái ngói, Tường xây gạch chỉ 220, nền lát gạch ceramic, tường quét vôi ve, điện chiếu sáng hoàn chỉnh, diện tích 25,44m<sup>2</sup> x 2.374.000đ x 40% = 24.157.824đ.
- 01 nhà (bên ngoài đề biển 482), nhà lợp proximăng, tường xây gạch chỉ 220, nền lát gạch ceramic, tường quét vôi ve, điện chiếu sáng hoàn chỉnh, diện tích 21,12m<sup>2</sup> x 2.334.000đ x 40% = 19.717.632đ.
- Nhà tắm và vệ sinh, tường 110, quét vôi ve, diện tích 9,05m<sup>2</sup> x 838.000đ x 30% = 2.275.170đ.

Tổng giá trị tài sản trên đất: 93.687.106đ.

Tại Bản án sơ dân sự thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 22/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định: Căn cứ Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 124, Điều 503, khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự; khoản 7 Điều 95, khoản 3 Điều 188, khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc kiện đòi tài sản nhà đất tại thửa đất 616 tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 182, tờ bản đồ số 25) ở thôn 8, xã Quảng Hưng (nay là số nhà 480 đường Dã Tượng, phố 8, phường Quảng Hưng), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4308/2016, quyền số 02 TP/CC-SCC ngày 27/6/2016 được xác lập giữa bà Trịnh Thị T và anh Nguyễn

Văn T, chị Lê Thị H1 tại Văn phòng công chứng Hạc Th (nay là Văn phòng công chứng Lại Văn Th2) vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 590311 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 08/02/2018 mang tên bà Trịnh Thị T.

Anh Nguyễn Văn T và chị Lê Thị H1 liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 260m<sup>2</sup> đất tại thửa 616 tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 182, tờ bản đồ số 25) ở thôn 8, xã Quảng Hưng (nay là số nhà 480 đường Dã Tượng, phố 8, phường Quảng Hưng), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền nợ giữa bà Trịnh Thị T và anh Nguyễn Văn T, giành quyền cho bà Trịnh Thị T khởi kiện trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6944 ngày 21/12/2021 được xác lập giữa bà Trịnh Thị T và anh Nguyễn Hữu T1, chị Hoàng Thị Th tại Văn phòng công chứng Nam Thành, tỉnh Thanh Hóa, giành quyền cho các đương sự khởi kiện trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/10/2023, nguyên đơn là bà Trịnh Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Trịnh Thị T vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà và vợ chồng anh T, chị H1 là đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo đúng pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 260m<sup>2</sup> đất tại thửa 616, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn 8, xã Quảng Hưng (nay là số 480 đường Dã Tượng, phố 8, phường Quảng Hưng), thành phố Thanh Hóa giữa bà với vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị H1 là hợp pháp, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về giấy giao trích bạ nhà đất bà không biết. Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá khách quan chứng cứ trong hồ sơ vụ án, vi phạm nghiêm trọng trong quá trình giải quyết vụ án, không xem xét giao dịch vay tiền và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là giải quyết không triệt để vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.



Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà T và vợ chồng anh T, chị H1 là hợp pháp, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó nhà đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bị đơn anh Nguyễn Văn T đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu T1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử; Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định được chấp nhận giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét khách quan, toàn diện các chứng cứ, các yêu cầu của đương sự, đã bác yêu cầu khởi kiện của bà nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, giành quyền khởi kiện trong vụ án khác cho bà T về giao dịch vay tiền giữa bà T và anh T; giành quyền khởi kiện trong vụ án khác cho các đương sự đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T với anh T1, chị Th là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà T kháng cáo nhưng không đưa ra tài liệu, chứng cứ gì mới, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị T, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện đòi tài sản là nhà đất tại thửa đất 616, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn 8, xã Quảng Hưng (nay là số nhà 480 đường Dã Tượng, phố 8, phường Quảng Hưng), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Bị đơn yêu cầu phản tố, đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4308/2016, quyển số 02 TP/CC-SCC ngày 27/6/2016 vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 590311 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 08/02/2018 mang tên bà Trịnh Thị T. Do vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lý, giải quyết theo

quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị T trong hạn luật định, đảm bảo về hình thức, được chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị T, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trịnh Thị T và anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị H1:

Ngày 27/6/2016 vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị H1 và bà Trịnh Thị T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4308/2016, quyền số 02 TP/CC-SCC được Văn phòng công chứng Hạc Th1 (nay là Văn phòng công chứng Lại Văn Th2) chứng thực. Nội dung, vợ chồng anh T, chị H1 chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị T diện tích 260m<sup>2</sup> đất (50m<sup>2</sup> đất ở, 210m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), nhà cấp 4 diện tích 60m<sup>2</sup> kết cấu tường gạch, mái tôn, tại thửa đất 616 tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 182, tờ bản đồ số 25) ở thôn 8, xã Quảng Hưng (nay là số nhà 480 đường Dã Tượng, phố 8, phường Quảng Hưng), thành phố Thanh Hóa, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), việc thanh toán do hai bên thực hiện, ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Tại “Giấy nhận tiền” thể hiện anh T, chị H1 đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), giao nhà đất cho bà T qua công chứng, đồng thời có nội dung trong thời gian 18 tháng nếu anh T có điều kiện trả lại cho bà T xin mua lại nhà đất qua công chứng, nếu không có khả năng mua lại nhà và đất thì bà T có quyền sử dụng nhà đất, kể từ ngày 21/6/2016 đến ngày 21/11/2017 là hạn cuối. Tuy nhiên, đến ngày 24/7/2016, giữa bà T và anh T có ký “Giấy giao trích bạ nhà đất”, có nội dung việc anh T trả nợ cho bà T trong thời hạn 3 năm: 200 triệu lãi = 0,09%/ tháng, 400 triệu không lãi; Bà T có trách nhiệm lưu giữ trích bạ nhà đất mang tên anh Nguyễn Văn T, địa chỉ thôn 8, Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, không được cầm cố, sang tên hoặc làm mất phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Người nhận (bà T ký ghi rõ họ tên), người giao (anh T ký ghi rõ họ tên). Bà T và anh T đều thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình tại “Giấy giao trích bạ nhà đất”, phù hợp với Kết luận giám định số 1238/KL-KTHS ngày 31/3/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Thanh Hóa. Việc bà T trình bày bản thân không biết nội dung giấy giao trích bạ nhà đất là không có cơ sở. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã làm rõ việc anh T có vay của bà T 600.000.000 đồng, chưa trả được nợ (bà T, anh T đều thừa nhận). Bà T cũng thừa nhận do anh T chưa trả được nợ nên vợ chồng anh T đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho bà T, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4308/2016, quyền số 02 TP/CC-SCC ngày 27/6/2016. Điều này cũng phù hợp với số tiền 600.000.000 đồng được ghi tại Giấy giao trích bạ nhà đất ngày 24/7/2016 “200 triệu lãi = 0,09%/ tháng, 400 triệu không lãi” vì nếu đây là số tiền bán nhà đất thì tại sao trong giấy giao trích bạ nhà

đất lại có thỏa thuận nội dung về số tiền nợ, lãi suất và thời hạn trả nợ. Như vậy, thực chất anh T, chị H1 không được nhận số tiền 600.000.000 đồng bán nhà đất từ bà T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2016 giữa bà T và vợ chồng anh T, chị H1 nhằm che giấu giao dịch khác (việc vay nợ giữa bà T và anh T). Hơn nữa, về tài sản trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng là nhà cấp 4 diện tích 60m<sup>2</sup> kết cấu tường gạch, mái tôn, qua xem xét thẩm định tại chỗ trên diện tích 260m<sup>2</sup> đất gồm 03 nhà (01 nhà đề biển 484, diện tích 50,05m<sup>2</sup>; 01 nhà đề biển 480, diện tích 25,44m<sup>2</sup>; 01 nhà đề biển 482, diện tích 21,12m<sup>2</sup>, thể hiện tại các Giấy chứng nhận số nhà số 1637/UBND-CN, số 1638/UBND-CN, số 1639/UBND-CN cùng ngày 06/5/2016 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp). Trong giao dịch chuyển nhượng giữa bà T và anh T, chị H1 chỉ đề cập đến nhà cấp 4 diện tích 60m<sup>2</sup> nhưng trên thực tế, không có nhà cấp 4 diện tích 60m<sup>2</sup>. Việc chuyển nhượng tài sản trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng không phù hợp với tài sản trên thực tế.

Về nguồn gốc đất đang tranh chấp tại thửa 616, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 182, tờ bản đồ số 25) ở thôn 8, xã Quảng Hưng (nay là số nhà 480 đường Dã Tượng, phố 8, phường Quảng Hưng), thành phố Thanh Hóa là của ông Nguyễn Văn V1, bà Bùi Thị Y (bố mẹ anh T) cho vợ chồng anh T năm 2013. Tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 79/HĐTC ngày 01/02/2013 được Văn phòng công chứng Đông Phát, thành phố Thanh Hóa chứng nhận đã thể hiện: ông Nguyễn Văn V1, bà Bùi Thị Y chỉ tặng cho con trai là anh Nguyễn Văn T quyền sử dụng 260m<sup>2</sup> đất (đất ở: 50m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm: 260m<sup>2</sup>), không tặng cho tài sản trên đất. Việc công chứng chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4308/2016, quyền số 02 TP/CC-SCC ngày 27/6/2026, tài sản chuyển nhượng gắn liền với đất là nhà ở cấp 4, diện tích 60m<sup>2</sup> kết cấu tường gạch, mái tôn, trong khi tài sản gắn liền với đất chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận là vi phạm điểm d khoản 1 Điều 40 Luật Công chứng 2014, điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014, thể hiện tại Văn bản số 599/STP-TTr ngày 15/4/2022 của Sở Tư pháp tỉnh Thanh Hóa.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2016 giữa bà Trịnh Thị T và anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị H1 là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch khác nên vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị T về việc kiện đòi tài sản là nhà đất tại thửa số 616, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn 8, xã Quảng Hưng (nay là số nhà 480 đường Dã Tượng, phố 8, phường Quảng Hưng), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa là không có căn cứ chấp nhận như Tòa án cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ, đúng pháp luật.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh

Nguyễn Văn T, chị Lê Thị H1 đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4308/2016, quyền số 02 TP/CC-SCC ngày 27/6/2016 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4308/2016, quyền số 02 TP/CC-SCC ngày 27/6/2016 ký giữa bà Trịnh Thị T và vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị H1 nhưng trên thực tế, anh T và chị H1 chưa nhận tiền bán nhà đất, bà T chưa nhận nhà đất để quản lý, sử dụng nên chưa có hậu quả, thiệt hại xảy ra.

Tuy giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà T và anh T, chị H1 vô hiệu do giả tạo nhưng giao dịch vay nợ bị che giấu vẫn có hiệu lực nên anh T phải trả số tiền nợ gốc và lãi (nếu có) cho bà T khi bà T có yêu cầu khởi kiện. Trong vụ án này, nguyên đơn (bà T) không yêu cầu giải quyết đối với số tiền nợ giữa bà và anh T, bị đơn có ý kiến đồng ý trả nợ khi bà T yêu cầu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giành quyền cho bà Trịnh Thị T khởi kiện trong vụ án khác khi có yêu cầu đối với số tiền vay nợ giữa bà Trịnh Thị T và anh Nguyễn Văn T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2]. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 590311 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 08/02/2018 mang tên bà Trịnh Thị T:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2016 giữa bà Trịnh Thị T và anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị H1 là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch khác nên vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Mặt khác, tại Giấy giao trích bạ nhà đất ngày 24/7/2016 ký giữa bà T và anh T có nội dung bà T có trách nhiệm lưu giữ trích bạ nhà đất mang tên anh Nguyễn Văn T địa chỉ thôn 8, Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa, không được cầm cố, sang tên hoặc làm mất phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngày 08/02/2018 UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 590311 mang tên bà Trịnh Thị T là không đủ điều kiện, không đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 590311 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 08/02/2018 mang tên bà Trịnh Thị T là đúng theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6944, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 21/12/2021 giữa bà Trịnh Thị T và vợ chồng anh Nguyễn Hữu T1, chị Hoàng Thị Th:

Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6944 ngày 21/12/2021, anh T1, chị Th không biết thỏa thuận giữa bà T và anh T tại Giấy giao trích bạ nhà đất ngày 24/7/2016 về việc bà T có trách

nhiệm lưu giữ trích bạ nhà đất mang tên anh Nguyễn Văn T, không được cầm cố, sang tên hoặc làm mất phải chịu trách nhiệm trước pháp luật; anh T1 và chị Th cũng không biết việc mua bán nhà đất giữa bà T và anh T, chị Th là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch khác. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6944 ngày 21/12/2021 giữa bà Trịnh Thị T và vợ chồng anh Nguyễn Hữu T1, chị Hoàng Thị Th chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại khoản 7 Điều 95, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 503, khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự. Trong vụ án này, các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6944 ngày 21/12/2021 giữa bà Trịnh Thị T và anh Nguyễn Hữu T1, chị Hoàng Thị Th nên Tòa án cấp sơ thẩm đã giành quyền khởi kiện vụ án khác cho các đương sự khi có yêu cầu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4]. Đối với chi phí thẩm định và định giá tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu Tòa án thẩm định, định giá tài sản. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc nguyên đơn phải chịu khoản tiền chi phí này là đúng pháp luật. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này và không có ý gì.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị T về việc kiện đòi tài sản nhà đất tại thửa đất 616 tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 182, tờ bản đồ số 25) ở thôn 8, xã Quảng Hưng (nay là số nhà 480 đường Dã Tượng, phố 8, phường Quảng Hưng), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Văn T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 4308/2016 quyền số 02 TP/CC-SCC ngày 27/6/2016 giữa bà Trịnh Thị T và anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị H1 tại Văn phòng công chứng Hạc Th1 (nay là Văn phòng công chứng Lại Văn Th2) vô hiệu; Chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 590311 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 08/02/2018 mang tên bà Trịnh Thị T là có căn cứ, đúng pháp luật.

Bà Trịnh Thị T kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh, do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Bà Trịnh Thị T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

**QUYẾT ĐỊNH:**

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

[2]. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trịnh Thị T.

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

**Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THA dân sự tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

**Ngô Tự Học**