

Bản án số: 81/2024/DS - PT

Ngày 15/11/2024

“V/v Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Tạ Duy Ước

Các Thẩm phán: bà Nguyễn Thúy Hằng và ông Bùi Đức Thanh

Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Thảo - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh

Quảng Ninh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2024/TLPT-DS ngày 01/11/2024 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án thành phố U, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 143/2024/QĐ - PT ngày 01/11/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: chị Lý Thị D; địa chỉ: tổ A, khu C, phường P, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T - Luật sư Chi nhánh Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số nhà A, ngõ A, tổ A, khu F, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

- Bị đơn: Phòng công chứng số 3 tỉnh Q; địa chỉ trụ sở: Số C, phố T, phường T, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện theo pháp luật: ông Vương Quốc T1 – Trưởng Văn phòng, vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị Đ; cùng địa chỉ: Tổ A, khu C, phường P, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Bà Đ mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T2: bà Bùi Thị Đ (Giấy ủy quyền ngày 03/4/2023).

+ Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Tổ A, khu C, phường P, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Phi H1 - Công chứng viên Phòng C tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ trụ sở: Tầng D Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn chị Lý Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Lý Thị D trình bày:

Năm 2014 chị Lý Thị D và anh Phạm Văn T3 (chồng của chị D) được ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị Đ (bố mẹ đẻ của anh T3) tặng cho 716m² đất và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 40m², trong đó diện tích đất ở là 116m², đất trồng cây lâu năm là 600m²; thuộc thửa số 37; địa chỉ thửa đất: tại xã P, thị xã U, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường P, thành phố U). Diện tích đất trên đã được UBND thị xã U cấp GCNQSD đất số phát hành A107638 ngày 15/01/1991 mang tên ông Phạm Văn T2. Ông T2 đã lập hợp đồng tặng cho lại cho vợ chồng anh, chị Lý Thị D – Phạm Văn T3 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 193 – Quyền số 38 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2014 (viết tắt là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng ngày 24/01/2014) do Công chứng viên Phạm Văn K thuộc Phòng C tỉnh Quảng Ninh thực hiện công chứng.

Sau khi lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông, bà: Phạm Văn T2 - Bùi Thị Đ vẫn giữ, không giao cho vợ chồng anh, chị: T3 - Dịu để đi làm thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định.

Ngày 02/11/2019 anh Phạm Văn T3 chết, do bệnh nặng. Sau khi chồng chị D chết thì ông, bà: Phạm Văn T2 - Bùi Thị Đ đã tự ý chuyển nhượng 653,4m² đất. Trong đó diện tích đất ở 64m²; diện tích đất trồng cây lâu năm 589,4m² và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 40m² cùng công trình phụ đã tặng cho vợ chồng anh, chị cho bà Nguyễn Thị H có hộ khẩu thường trú: khu C, phường P, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 22/02/2022 do Công chứng viên Nguyễn Phi H1 thuộc Phòng C tỉnh Quảng Ninh thực hiện công chứng mà không thông báo cho chị D biết.

Trong khi đó Hợp đồng tặng cho công chứng ngày 24/01/2014 vẫn chưa bị huỷ mà còn nguyên giá trị pháp lý.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/2022 đều do Phòng C tỉnh Quảng Ninh thực hiện việc công chứng.

Chị Lý Thị D yêu cầu Toà án giải quyết các nội dung sau:

Thứ nhất, yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 22/02/2022 là vô hiệu.

Thứ hai, yêu cầu Toà án tuyên huỷ phần xác nhận nội dung biến động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U ngày 11/3/2022 vào sổ số: 141 ngày 14/3/2022 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 107638 mang tên Phạm Văn T2.

Thứ ba, yêu cầu Toà án tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 112610, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00141 mang tên bà Nguyễn Thị H.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu: buộc Văn phòng C1

tỉnh Quảng Ninh và bà Nguyễn Thị H phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho chị D toàn bộ diện tích 653,4m² đất, trong đó có 64m² đất ở và 589,4m² đất CLN như trước khi có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 22/02/2022.

Thứ bốn, yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 944 quyền số 01.2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2020 (viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 13/7/2020) vô hiệu.

Thứ năm, yêu cầu Toà án tuyên bố văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 352 quyền số 01.2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2022 (viết tắt Văn bản thoả thuận công chứng ngày 22/02/2022) vô hiệu.

Tại phiên toà, nguyên đơn chị Lý Thị D đề nghị rút Yêu cầu Toà án tuyên huỷ phần xác nhận nội dung biến động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U ngày 11/3/2022 vào sổ số: 141 ngày 14/3/2022 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 107638 mang tên Phạm Văn T2 và Yêu cầu Toà án tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 112610, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00141 mang tên bà Nguyễn Thị H.

Bổ sung nội dung: kiến nghị UBND thành phố U đính chính, khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn T2 – bà Bùi Thị Đ tại thửa đất số 37.

Giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 22/02/2022 vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: buộc Phòng C tỉnh Quảng Ninh và bà Nguyễn Thị Hoa khôi P lại tình trạng ban đầu; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 13/7/2020 vô hiệu và yêu cầu tuyên bố văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 22/02/2022 vô hiệu.

Tại phiên toà, chị Lý Thị D thừa nhận vào năm 2020, sau khi ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị Đ chuyển nhượng thửa đất đã tặng cho vào năm 2014 cho vợ chồng anh chị: Phạm Văn T3 – Lý Thị D, thì ông bà: Thường - Đông có mời chị về họp gia đình và thông báo tình trạng ông bà đã bán diện tích đất đã tặng cho vợ chồng chị D trước đó cho bà Nguyễn Thị H với giá 900.000.000 đồng. Do thương hoàn cảnh ông T2, bà Đ khó khăn, cần tiền chi tiêu gia đình nên chị Lý Thị D cũng đồng ý cho ông T2 và bà Đ chuyển nhượng thửa đất trên. Do vậy, chị D không có ý kiến và thông báo cho cơ quan công chứng biết về tình trạng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng 24/01/2014. Đến khoảng cuối năm 2022 chị Lý Thị D đi làm thủ tục cấp đất đối với phần diện tích đất còn lại thì chị phát hiện chiều ngang bám mặt đường của thửa đất chỉ còn 4,5m, không còn đủ 5m như thoả thuận miệng khi bán đất với bà Nguyễn Thị H nên hai bên xảy ra tranh chấp.

- Người bảo vệ quyền lợi, ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông T đồng ý với các yêu cầu nguyên đơn chị Lý Thị D.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng ngày 24/01/2014 có hiệu lực từ thời điểm giao kết theo quy định tại điểm a, b, c khoản 1 và khoản 2 Điều 122; Điều 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 4 Luật Công chứng năm 2006.

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 13/7/2020: tại thời điểm công chứng ông T2 không có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Vì theo Giấy khám sức khỏe tâm thần ngày 26/9/2022 của Bệnh viện B tâm thần có nội dung: ông Phạm Văn T2 chuẩn đoán: sa sút trí tuệ; khuyết tật tâm thần, trí tuệ, mức độ đặc biệt nặng, phải có sự hỗ trợ chăm sóc của gia đình.

Đối với bên người nhận chuyển nhượng còn ghi chèn thêm chữ “Nguyễn” viết tay.

Hợp đồng được thiết lập không có mặt của các đương sự; không xuất trình các loại giấy tờ được quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 40 của Luật Công chứng.

Giá ghi trong hợp đồng không đúng giá chuyển nhượng thực tế.

- Đối với Văn bản huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: phiếu yêu cầu công chứng và văn bản huỷ bỏ hợp đồng đều ghi sai tên bà Nguyễn Thị H thành “Bùi Thị H2”; văn bản huỷ hợp đồng ông T2, bà Đ không có mặt trực tiếp tại Phòng Công chứng nhưng lại ký tên vào phiếu yêu cầu công chứng là không khách quan.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 22/02/2022: giá ghi trong hợp đồng không đúng giá chuyển nhượng thực tế.

Đối chiếu với hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 13/7/2020 thì diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/02/2022 thì diện tích đã tăng lên 146,2m²; không có trích đo địa chính, không có tứ cận tiếp giáp...

Thửa đất số 37 tờ bản đồ số ...; được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất A 107638 ngày 15/01/1991 đang tồn tại 03 hợp đồng công chứng, do công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng thực hiện.

Tại thời điểm 2020, thời điểm thiết lập hợp đồng tinh thần của ông T2 đã bị tâm thần, sa sút, trí tuệ đặc biệt nặng, phải có hỗ trợ chăm sóc của gia đình. Từ sự phân tích nêu trên, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lý Thị D.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Phòng C tỉnh Quảng Ninh ông Nguyễn Văn T4 trình bày:

Phòng C đã tiến hành rà soát hồ sơ lưu tại Phòng đối với hồ sơ lưu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng ngày 24/01/2014; hồ sơ lưu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 13/7/2020; Văn bản huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 22/02/2022 và hồ sơ lưu Hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 22/02/2022 là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đều xác nhận được tự mình đọc lại, tự mình ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào hợp đồng, văn bản thỏa thuận. Các bên tham gia giao kết tự mình ký tên vào từng trang hợp đồng, văn bản thỏa thuận. Tại phiên tòa, bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đều thừa nhận được tự nguyện giao kết hợp đồng và nội dung hợp đồng ghi đúng nội dung thỏa thuận của các bên. Bản thân nguyên đơn chị Lý Thị D thừa nhận năm 2020 chị được ông, bà: Phạm Văn T2 - Bùi Thị Đ thông báo về việc đã chuyển nhượng thửa đất đã tặng cho vợ chồng chị cho bà Nguyễn Thị H, chị D cũng đồng ý việc chuyển nhượng trên. Khi Công chứng viên thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2020 và ngày 22/02/2022 đều yêu cầu ông, bà: Phạm Văn T2 – Bùi

Thị Đ (bên chuyển nhượng) phải cam kết về tình trạng thửa đất đúng quy định. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2014 được thực hiện từ năm 2014, do Công chứng viên K thực hiện công chứng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 13/7/2020 lại do Công chứng viên Nguyễn Phi H1 thực hiện, cách khoảng thời gian hơn 06 năm. Trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh đến nay chưa có hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng nên công chứng viên không thể biết được sự tồn tại của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2014.

Phòng Công chứng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục công chứng đúng theo quy định. Nguyên nhân để xảy ra Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng ngày 24/01/2014 vẫn còn hiệu lực là do ông, bà: Thường – Đông có tình dẫu diêm tình trạng thửa đất và chị Lý Thị D biết sự việc nhưng không thông báo cho Cơ quan Công chứng biết.

Phía nguyên đơn cho rằng ông Phạm Văn Thường K1 giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2020 và ngày 22/02/2022; văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/2022 bị tâm thần, không minh mẫn là không có chứng cứ.

Phía nguyên đơn cho rằng Phòng C tỉnh Quảng Ninh thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi không có mặt của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông, bà: Phạm Văn T2 – Bùi Thị Đ là bịa đặt và không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Khi thực hiện công chứng Công chứng viên Nguyễn Phi H1 đều yêu cầu ông T2 và bà Đ cam kết về tình trạng thửa đất; ông T2 còn nói chuyện với Công chứng viên Nguyễn Phi H1 là: ông bà bán đi một phần diện tích đất, phần còn lại sẽ cho con trai. Tại phiên tòa hôm nay, bà Đ xác nhận: bà được tự mình đọc và đọc cho ông T2 nghe nội dung và cả hai ông, bà tự nguyện ký kết vào các bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận. Ông T2 đều tự mình ký vào từng trang của các bản Hợp đồng và văn bản thỏa thuận. Nội dung của các Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận đã ghi đúng với thỏa thuận của các bên. Vì vậy phía nguyên đơn đưa ra quan điểm Phòng C đã vi phạm trình tự, thủ tục khi thực hiện công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 13/7/2020 và ngày 22/02/2022 và Văn bản thỏa thuận công chứng ngày 22/02/2022 là không có căn cứ.

Việc đánh tên bên nhận chuyển nhượng thành bà Bùi Thị H2 là sai sót do đánh máy. Đối với thông tin của các bên tham gia giao kết đều được ghi đầy đủ ngoài họ và tên còn có số căn cước, số chứng minh nhân dân; năm sinh; địa chỉ và các bên đều tự mình ký, ghi rõ họ tên và diêm chỉ đúng theo quy định. Khi bà H2 ký tên và viết rõ họ và tên là Nguyễn Thị H, như vậy không ảnh hưởng đến tính pháp lý của văn bản.

Phía nguyên đơn cho rằng đối chiếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2020 với ngày 22/02/2022 có sự chênh lệch tăng lên về diện tích đất. Đây là sự thỏa thuận của các bên giao kết, Phòng Công chứng chỉ thực hiện công chứng đúng theo thỏa thuận và kiểm tra 01 bộ trích lục đo đạc diện tích đất chuyển nhượng, có chữ ký của các hộ giáp ranh đúng theo quy định.

Đối với giá chuyển nhượng tại các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 13/7/2020 và ngày 22/02/2022 là do các bên tham gia giao dịch cung cấp; Phòng Công chứng chỉ xác lập đúng theo các bên cung cấp; sau đó các bên được đọc lại và ký kết. Do đó, sự chênh lệch về giá chuyển nhượng tại Hợp đồng với giá thực tế các bên có thể trả cho nhau có thể cao hơn hoặc thấp hơn thuộc trách nhiệm của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Theo quy định của pháp luật, bên chuyển nhượng (ông, bà: Thường – Đông) phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với khoản tiền chuyển nhượng đất, trừ khi các bên có thỏa thuận khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Phi H1 trình bày:

Trước đây anh H1 là công chứng viên của Phòng C tỉnh Quảng Ninh. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ tại đơn vị anh H1 có tiếp nhận hồ sơ công chứng của ông, bà: Phạm Văn T2 – Bùi Thị Đ (bên chuyển nhượng) và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H; cùng địa chỉ: tại khu C, phường P, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Năm 2020 anh H1 thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13 tháng 7 năm 2020. Sau đó đến tháng 02 năm 2022 anh H1 lại nhận được yêu cầu của các bên là xin huỷ hợp đồng cũ và công chứng lại bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/02/2022.

Về trình tự, thủ tục hồ sơ được công chứng viên thực hiện đầy đủ theo quy định của Luật Công chứng và pháp luật có liên quan (hồ sơ gồm – 01 bộ hồ sơ công chứng gồm: 01 Phiếu yêu cầu công chứng; 01 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 01 chứng minh nhân dân mang tên ông Phạm Văn T2 và 01 căn cước công dân mang tên bà Bùi Thị Đ; 01 sổ hộ khẩu mang tên ông, bà: Phạm Văn T2 – Bùi Thị Đ; 01 chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu gia đình mang tên bà Nguyễn Thị H; 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 01 bộ trích lục đo đạc diện tích đất chuyển nhượng theo quy định.

Về quá trình thực hiện của 02 bản hợp đồng được công chứng đều thực hiện tại gia đình ông Phạm Văn T2, anh H1 là công chứng viên và là người trực tiếp đến nhà ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị Đ để cho các bên ký, điểm chỉ vào bản hợp đồng. Trước khi thực hiện giao kết hợp đồng, ký vào hợp đồng anh H1 đã xem xét qua về tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhà ông T2. Anh H1 có hỏi ông T2 và bà Đ về hiện trạng đất thì ông T2 bảo là gia đình bán đi một phần đất, phần còn lại có nhà ở cho con trai, đất không tranh chấp, không thực hiện nghĩa vụ nào khác và ông T2, bà Đ đã cùng nhau cam kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh H1 khi thực hiện công chứng đã thực hiện hết chức trách theo quy định của pháp luật.

Về bản hợp đồng tặng cho được thực hiện năm 2014 tại Phòng C tỉnh Quảng Ninh anh H1 không được biết. Từ trước đến nay do hệ thống công chứng trên toàn tỉnh Quảng Ninh chưa có hệ thống cơ sở giữ liệu kết nối liên thông nên khi thực hiện công chứng hợp đồng, giao dịch rất khó để công chứng viên nhận biết được việc tài sản đã thực hiện giao dịch. Công tác lưu trữ thụ lý hồ sơ hoàn toàn ghi vào sổ viết tay. Anh H1 không đồng ý theo yêu cầu của phía nguyên đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị Đ trình bày:

Ngày 24 tháng 01 năm 2014 ông, bà: Phạm Văn T2 – Bùi Thị Đ ký hợp đồng tặng cho vợ chồng con trai ông bà là anh, chị: Phạm Văn T3 – Lý Thị D diện

tích 716m². Trong đó diện tích đất ở 116m² và diện tích đất trồng cây lâu năm là 600m²; tài sản trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 40 m², nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất A 107638 ngày 15/01/1991 mang tên Phạm Văn T2. Hợp đồng tặng cho được được Phòng C tỉnh Quảng Ninh công chứng ngày 24 tháng 01 năm 2014.

Sau khi ký hợp đồng tặng cho vợ chồng anh, chị: T3 – Dịu từ năm 2014 nhưng ông, bà không đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh, chị: T3 – Dịu đi làm thủ tục sang tên thửa đất.

Cũng vào khoảng cuối năm 2014 ông, bà: Phạm Văn T2 – Bùi Thị Đ có chuyển nhượng một phần thửa đất ở phía cuối nhà cho bà Nguyễn Thị H. Các bên đã bàn giao đất và nhận tiền chuyển nhượng cho nhau đầy đủ.

Diện tích chuyển nhượng khoảng 154 m² (bán vo không có đo vẽ chi tiết), hai bên có làm Giấy chuyển nhượng (viết tay) với giá 300.000.000 đồng và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm đi đăng ký biến động đất đai.

Đến năm 2020 do cần tiền chi tiêu sinh hoạt và trả nợ cho con trai nên ông, bà: Phạm Văn T2 – Bùi Thị Đ tiếp tục chuyển nhượng cho bà H thêm diện tích 500 m² đất (diện tích đất ở: 64m² và đất vườn 436m²) với giá 900.000.000 đồng và gia đình ông bà đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H tự đi đăng ký biến động đất đai. Bà H có nhờ Phòng C thực hiện công chứng.

Ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị Đ đều tự nguyện xác lập, ký và điểm chỉ vào các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 13/7/2020 và ngày 22/02/2022; Văn bản hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng công chứng này 22/02/2022. Nhưng những Hợp đồng chuyển nhượng và Văn bản trên đều do anh H3 (con trai bà H) mang đến đưa cho ông, bà ký tên. Bà Đ có đọc lại nội dung nhưng không hiểu gì, anh H3 bảo ký cho anh H3 để làm thủ tục sang tên đất nên bà ký. Ông T2 và bà Đ không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc không có mặt của Công chứng viên Nguyễn Phi H1. Bà Đ khẳng định khi xác lập các hợp đồng vào các ngày 13/7/2020 và 22/02/2022 và văn bản thỏa thuận ngày 22/02/2022 chỉ có anh H3 là người mang đến đưa cho ông, bà ký tên; không có mặt của công chứng viên.

Ông, bà: Phạm Văn T2 – Bùi Thị Đ biết việc bán thửa đất trên ảnh hưởng đến quyền lợi của chị D, nay ông, bà không biết xử lý như thế nào nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bà Bùi Thị Đ xác nhận vào năm 2020 sau khi chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị H thì gia đình ông, bà: Thường – Đ có họp gia đình thông báo việc ông bà hoàn cảnh khó khăn, cần tiền chi tiêu sinh hoạt gia đình và trả nợ nên đã bán thửa đất đã cho vợ chồng anh, chị: T3 – Dịu vào năm 2014 cho bà Nguyễn Thị H. Chị Lý Thị D và mọi người trong gia đình đều biết và đồng ý việc bán đất.

Đầu năm 2022 bà và ông T2 có ký văn bản thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị H để gia đình bà H làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp thức đối với diện tích đất chuyển nhượng năm 2014 và diện tích đất mua lần 2 vào năm 2020, do anh H3 mang đến nhà cho ông, bà ký; không có mặt của công chứng viên.

Lý do bà Đ không đưa Giấy chứng nhận quyền sử đất cho chị D làm thủ tục

đăng ký biến động là vì năm 2019 con trai bà anh Phạm Văn T3 (chồng chị D) bị ốm chết, hoàn cảnh gia đình cũng khó khăn nên bà không muốn cho nữa.

Về tình hình sức khỏe của ông Phạm Văn T2: từ năm 2022 ông T2 thuộc diện người khuyết tật, bị đau chân không đi lại được mỗi tháng được Nhà nước trợ cấp hơn 1.000.000 đồng, bà Đ là người trực tiếp chăm sóc mỗi tháng được hỗ trợ 500.000 đồng; đến nay, ông T2 không có quyết định hoặc kết luận của cơ quan có thẩm quyền về xác định là mất năng lực hành vi dân sự. Thực tế, trong ngày có lúc ông T2 không nhớ ai, còn bình thường vẫn nhận biết và nói chuyện với mọi người. Việc sinh hoạt hằng ngày của ông T2 cần có người hỗ trợ, chăm sóc.

Nay, bà thấy rất ân hận với chị D và các cháu nên đồng ý với quan điểm của chị D.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H là anh Phạm Tiến H3 trình bày:

Vào năm 2014 ông, bà: Phạm Văn T2 – Bùi Thị Đ chuyển nhượng một phần thửa đất ở phía cuối nhà ông T2 cho bà Nguyễn Thị H.

Diện tích chuyển nhượng khoảng 154 m² (bán vo không có đo vẽ chi tiết), các bên có viết tay Giấy chuyển nhượng, với giá 300.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H đã trả đủ tiền và quản lý thửa đất từ năm 2014. Đến năm 2020 ông, bà: Phạm Văn T2 – Bùi Thị Đ có nhu cầu bán đất và hai gia đình có đất liền nhau nên bà Đ gặp bà H trao đổi việc bán đất cho bà H thì được bà H đồng ý.

Ngày 13/7/2020 ông, bà: Phạm Văn T2 - Bùi Thị Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H.

Diện tích chuyển nhượng: 507,2m², trong đó đất ở: 50m² và đất trồng cây lâu năm: 457,2m². Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 13 tháng 7 năm 2020. Do là chỗ hàng xóm tin tưởng và tuổi cao ngại làm thủ giấy tờ nên bà Nguyễn Thị H chỉ thực hiện việc quản lý sử dụng diện tích đất đã mua mà chưa đi làm thủ tục đăng ký biết động đất đai. Đến đầu năm 2022 các con cháu gia đình mới hỗ trợ bà Nguyễn Thị H làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gộp vào cùng thửa đất của bà H liền kề. Bà H đã thuê Văn phòng đăng ký đo đạc quyền sử dụng đất thành phố U đến đo đạc lại diện tích đã nhận chuyển nhượng hai lần của ông, bà: Thường – Đ và mời Phòng C tỉnh Quảng Ninh làm hồ sơ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Để bà H làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp thức đối với tổng diện tích nhận chuyển nhượng 02 lần, vào năm 2014 và năm 2020 của ông, bà: Phạm Văn T2, Bùi Thị Đ nên các bên đã thống nhất là hủy nội dung theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 13 tháng 7 năm 2020, tức là: Hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 13/7/2020 không có hiệu lực kể từ khi giao kết.

Ngày 22/02/2022 ông, bà: Thường và bà Đ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 22/02/2022.

Diện tích chuyển nhượng: 653,4m². Trong đó đất ở: 64 m² và đất trồng cây lâu năm: 589,4 m². Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Phòng C tỉnh Quảng Ninh thực hiện công chứng ngày 22 tháng 02 năm 2022.

Bà Nguyễn Thị H không biết việc ông, bà: Phạm Văn T2 – Bùi Thị Đ đã tặng cho diện tích đất trên cho vợ chồng anh, chị: T3 – Dị từ trước.

Tại phiên tòa, bà Đ khai đối với hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 13/7/2020 và ngày 22/02/2022; Văn bản thỏa thuận ngày 22/02/2022 là anh H3 mang đến nhà cho ông T2 và bà Đ ký là không đúng. Do ông T2 bị đau chân không đi lại được, nên anh H3 là người dẫn Công chứng viên anh Nguyễn Phi H1 đến nhà ông, bà: Thường – Đông, anh H1 gặp trực tiếp ông T2 và bà Đ để chứng thực hợp đồng. Việc anh H3 dẫn Công chứng viên đến nhà ông T2 là hỗ trợ bà H (mẹ đẻ) hoàn tất hồ sơ sang tên sổ đỏ, anh không liên quan đến việc mua bán, anh H3 chỉ học hết lớp 9, không biết các thủ tục công chứng nên việc trình bày của bà Đ là hoàn toàn không đúng. Tại phiên tòa hôm nay, chị D và bà Đ đều thừa nhận năm 2020 chị D đồng ý việc ông, bà: Thường – Đông bán đất cho bà H. Việc giao kết mua bán trên cơ sở tự nguyện của các bên; nội dung các bản hợp đồng ghi đúng thỏa thuận của các bên; về sức khỏe của ông Phạm Văn T2, anh H3 là hàng xóm, sát vách với nhà ông T2 và bà Đ; ông T2 bị đau chân không đi lại được, còn ông T2 vẫn tinh táo, nói chuyện với mọi người. Việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị D cho rằng khi giao kết các hợp đồng và văn bản thỏa thuận với bà H, ông T2 là người mất năng lực hành vi dân sự thì không đúng. Anh H3 là người đưa anh H1 Công chứng viên đến nhà thực hiện công chứng nên anh H3 được chứng kiến sự việc ông T2 còn nói chuyện với anh H1 và cam kết các nội dung đến thừa đất chuyển nhượng; sau đó ông T2 tự mình ký tên và điểm chỉ vào Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận. Bản thân anh H3 còn nói chuyện hỏi thăm sức khỏe của ông T2, ông T2 hoàn toàn minh mẫn. Anh H3 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Lý Thị D.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí xác định:

Đối với diện tích đất trong thửa số 37 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H tổng diện tích là 653,4m². Trong đó diện tích đất ở 64 m²; diện tích đất trồng cây lâu năm là 589,4m².

Vị trí giáp ranh như sau:

Phía Tây giáp đường bê tông liên khu C, phường P.

Phía Bắc giáp thửa đất của ông Ngô Đăng T5 và phần đất chưa chuyển nhượng của ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị Đ còn lại.

Phía Đông giáp hành lang sông H, phường P.

Phía Nam giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị H.

Hiện trạng sử dụng đất: đã xây dựng nhà 1 tầng diện tích 196,5m².

+ Sân lát gạch diện tích 171,0m².

+ Tường bao xây gạch chiều dài 63,16m.

+ Các loại cây: 03 cây mít, 01 cây xoài, 07 cây bưởi, 01 cây đại, 01 cây nhãn, 01 cây khế, 01 cây sấu, 01 cây táo, 01 cây hồng xiêm, 02 cây na, 01 cây vú sữa, 01 cây mộc hương, 01 cây lựu.

Với các nội dung trên, Bản án sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án thành phố U quyết định:

1. Căn cứ Điều 5; khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227; Khoản 1, 2 Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; khoản 2 Điều 459; điểm b khoản 1 Điều 688; Điều 500; Điều 501; Điều 502; 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003 và khoản 4 Điều 95; Điều 167; khoản 1, 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 5, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 52 của Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án,

2. Tuyên xử:

2.1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tuyên huỷ phần xác nhận nội dung biến động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U ngày 11/3/2022 vào sổ số 141 ngày 14/3/2022 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 107638 mang tên Phạm Văn T2.

2.2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 112610 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00141 mang tên bà Nguyễn Thị H.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 353 quyền số 01.2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2022 của Phòng C tỉnh Quảng Ninh là vô hiệu.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu Xử lý hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 22/02/2022 vô hiệu.

2.5. Không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố U đình chính, khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn T2 – bà Bùi Thị Đ tại thửa đất số 37, địa chỉ thửa đất: xã P, thị xã U, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường P, thành phố U).

2.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 944 quyền số 01.2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2020 vô hiệu.

2.7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu Tuyên bố văn bản huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 352 quyền số 01.2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2022 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Nguyên đơn chị Lý Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn là chị Lý Thị D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo và trình bày: Vợ chồng chị ở cùng bà Đ, ông T2 trên thửa đất từ khi chị kết hôn với anh T3, khi ông T2 lập hợp đồng cho tặng nhà đất thì ông T2 và bà Đ vẫn sinh sống trên nhà đất, việc ông T2 và bà Đ chuyển nhượng đất cho bà H chị không biết mặc dù vợ chồng ông T2 - bà Đ không làm thủ tục huỷ bỏ văn bản tặng cho. Đến năm 2021, sau khi anh T3 chết thì ông T2 - bà Đ đã không

đồng ý cho chị ở đó nữa và đuổi mẹ con chị D ra khỏi ngôi nhà đang ở để ông bà phá nhà, chuyển nhượng thửa đất này cho cho người khác. Chị D đồng ý chuyển đi chỗ ở khác cho đến nay và không có ý kiến gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T trình bày: Hợp đồng tặng cho năm 2014 vẫn còn hiệu lực, ngày 22/02/2022 ông T2, bà Đ lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã tặng cho chị D. Cùng một văn phòng công chứng tồn tại 2 hợp đồng đang có hiệu lực. Trình tự thủ tục không đúng, việc công chứng không thực hiện tại Văn phòng công chứng, ông T2 không minh mẫn, bị tâm thần nặng.

- Bà Bùi Thị Đ trình bày: việc bà chuyển nhượng cho chị H là hoàn toàn tự nguyện, vợ chồng bà đã nhận đủ tiền và bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà H. Sau mỗi lần chuyển nhượng cho bà H thì bà H đều xây tường bao quanh theo ranh giới đất đã mua. Bà đã ký vào biên bản làm thủ tục tách thửa cho bà H theo đúng thoả thuận, việc ông bà cho tặng chị D chỉ là cho tặng một phần đất phía trước thửa đất, sau khi ký hợp đồng tặng cho hai bên chưa thực hiện hợp đồng do hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho bà H 2 lần đất để lấy tiền giải quyết việc gia đình trong đó có phần ngoài thửa đất trong hợp đồng tặng cho và một phần trong thửa đất tặng cho. Giữa vợ chồng bà và bà H không có tranh chấp gì về việc mua bán chuyển nhượng đất mà chỉ có thoả thuận thuận miệng với nhau: bà H bớt lại phần mặt tiền cho ông, bà đổi với phần đất còn lại do ông bà quản lý sau khi chuyển nhượng cho bà H có chiều rộng bám mặt đường 5m nhưng hiện nay chỉ còn 4,5m. Năm 2001, vợ chồng bà đã không đồng ý cho chị D ở trên nhà đất và đã yêu cầu chị D chuyển đi chỗ khác, chị D đã đồng ý và chuyển đi nơi khác ở.

- Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa và Kiểm sát viên, đều không xuất trình bổ sung tài liệu, chứng cứ.

- Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: về tố tụng, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp kháng cáo của chị D về nội dung tuyên các hợp đồng vô hiệu, chấp nhận một phần kháng cáo về nội dung tuyên kiến nghị, cụ thể: giữ nguyên nội dung tuyên án về việc tuyên các hợp đồng giữa vợ chồng ông bà Thường Đ1 và chị H không vô hiệu; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên nội dung: không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố U đình chính, khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn T2 - bà Bùi Thị Đ tại thửa đất số 37.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Đại diện theo pháp luật của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi H1 có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

GCNQSDĐ số A 107638 do UBND thị xã U (nay là thành phố U) cấp cho ông Phạm Văn Thường N 15/01/1991. Ngày 24/01/2014, ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị Đ lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Phạm Văn T3 và chị Lý Thị D. Khoảng cuối năm 2014 ông, bà: Phạm Văn T2 – Bùi Thị Đ chuyển nhượng một phần thửa đất ở phía cuối nhà cho bà Nguyễn Thị H, diện tích khoảng 154 m² (bản vẽ không có đo vẽ chi tiết, hai bên có làm Giấy chuyển nhượng (viết tay) với giá 300.000.000 đồng. Các bên đã bàn giao đất và nhận tiền chuyển nhượng cho nhau đầy đủ. Ngày 13/7/2020, ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H 507.2m². Ngày 22/02/2022, ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị Đ và bà Nguyễn Thị H lập văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng năm 2020 với lý do thay đổi diện tích. Ngày 22/02/2022, ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị Đ lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H 653.4m².

Đối với giao dịch giữa ông Phạm Văn T2 - bà Bùi Thị Đ và anh Phạm Văn T3 - chị Lý Thị D được xác lập tại thời điểm BLDS 2005 đang có hiệu lực, tuy nhiên giao dịch chưa được thực hiện. Đối với giao dịch giữa Phạm Văn T2 - bà Bùi Thị Đ và bà Nguyễn Thị H, được xác lập tại thời điểm BLDS 2015 có hiệu lực, căn cứ b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, HĐXX áp dụng các quy định Bộ luật Dân sự năm 2015 để xem xét tính hợp pháp của các giao dịch này. Đối với giao dịch giữa ông T2, bà Đ và bà H năm 2014, đã hoàn thành, do đó, Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của BLDS 2005 để xem xét tính hợp pháp của giao dịch này.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn chị Lý Thị D đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng quyền sử dụng đất tranh chấp: Ông Phạm Văn T2 có diện tích đất 810m² trong đó 200m² đất xây dựng và 610m² đất sản xuất tại xã P, thị xã U (N là phường P, thành phố U), tỉnh Quảng Ninh đã được UBND thị xã U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/1/1991, ngoài ra ông T2 còn sử dụng 154m² đất ngoài giấy chứng nhận đã được cấp. Năm 2001 ông T2 đã chuyển nhượng một phần đất trong giấy chứng nhận cho ông Ngô Đăng T5 gồm 84m² đất ở và 10m² đất vườn, còn lại 716m² (116m² đất ở và 600m² đất vườn), ông T2 và vợ là Bùi Thị Đ đã lập hợp đồng cho tặng anh Phạm Văn T3 và chị Lý Thị D toàn bộ diện tích đất 716m² còn lại trong giấy chứng nhận theo Hợp đồng ngày 24/01/2014 được Công chứng tại phòng C.

Sau khi ký hợp đồng cho tặng, ông T2 và bà Đ vẫn tiếp tục sinh sống và quản lý sử dụng nhà đất, chưa thực hiện thủ tục bàn giao nhà đất cho anh T3, chị D và anh T3, chị D cũng chưa thực hiện đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 nên hợp đồng mới chỉ ở giai đoạn ký kết hợp đồng mà chưa thực hiện hợp đồng. Do vậy, chưa phát sinh hiệu lực của hợp đồng, anh T3 và chị D chưa được xác lập quyền sử dụng đất, tài sản trên đất. Bà Đ, ông T2 vẫn là người có quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản theo quy định.

Cuối năm 2014, ông Phạm Văn T2 - bà Bùi Thị Đ ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H phần đất ngoài giấy chứng nhận 154 m² theo Giấy chuyển nhượng (viết tay) với giá 300.000.000 đồng, các bên đã bàn giao đất và nhận tiền chuyển nhượng cho nhau đầy đủ và bà H đã quản lý diện tích nhận chuyển nhượng, xây tường bao làm ranh giới và quản lý sử dụng nhưng khi nhận chuyển nhượng chưa thực hiện đăng ký đất đai theo quy định. Đến ngày 24/5/2019, ông T2 được UBND thành phố U giao bổ sung 154m² diện tích đất này (Theo Quyết định giao đất trồng cây lâu năm số 1949 ngày 13/5/2019 và được bổ sung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T2 năm 1991).

Ngày 13/7/2020, ông T2 và Đ tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thêm một phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận năm 1991 gồm 50m² đất ở và 457,2m² đất trồng cây lâu năm (trong đó bao gồm cả diện tích đất 154m² đất CLN đã chuyển nhượng cho bà H vào cuối năm 2014). Hai bên đã giao nhận đất và thanh toán tiền.

Ngày 22/2/2022, ông T2 và bà Đ tiếp tục ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng cho bà H. Việc ký hợp đồng này do diện tích đất tăng thêm trên thực tế so với hợp đồng chuyển nhượng trước đó cụ thể gồm 64m² đất ở và 589,4m² đất CLN. Sau đó ông T2, bà Đ ký biên bản thỏa thuận huỷ bỏ hợp đồng ngày 13/7/2020 và đã ký sơ đồ tách thửa cho bà H đối với phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng năm 2022. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng và sơ đồ tách thửa của vợ chồng bà Đ, Bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã xây dựng nhà ở, công trình phụ và tường bao làm ranh giới với phần đất còn lại của ông T2. Tại phiên toà bà Đ cũng thừa nhận hai bên chuyển nhượng là diện tích đất thực tế bà H đang sử dụng và đã xây tường bao nên có đủ cơ sở xác định hai bên chuyển nhượng cho nhau là diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận cho bà H.

Về phía chị D có lời khai chị biết việc ông T2 - bà Đ chuyển nhượng một phần thửa đất (phía cuối vườn) cho bà H, khi bà H xây tường bao, chị có biết. Vào năm 2020, chị D biết việc ông, bà: Thường - Đ chuyển nhượng diện tích đất đã tặng cho trước đó cho vợ chồng chị nhưng chị cũng đồng ý cho ông, bà: Thường - Đông chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị H. Năm 2021, ông T2 - bà Đ đuổi mẹ con chị ra khỏi ngôi nhà đang ở để ông bà phá nhà, chuyển nhượng thửa đất này cho người khác, chị cũng đồng ý và không có ý kiến nên đã thể hiện ý chí của chị D cũng đã đồng ý chấm dứt hợp đồng tặng cho giữa ông T2 với vợ chồng chị.

Bà Đ có lời khai việc bà chuyển nhượng cho chị H là hoàn toàn tự nguyện, vợ chồng bà đã nhận đủ tiền và bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà H.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà H xây tường bao quanh theo ranh giới đất đã mua. Bà đã ký vào biên bản làm thủ tục tách thửa cho bà H, việc cho tặng chị D chỉ là cho tặng một phần phía trước thửa đất, sau khi đã chuyển nhượng cho bà H.

Như vậy, việc ông T2 tặng cho quyền sử dụng đất anh T3 và chị D các bên chưa đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chưa bàn giao tài sản nên Hợp đồng chưa được thực hiện và chưa có hiệu lực, sau khi ký hợp đồng ông T2 và bà Đ đã thực hiện chuyển nhượng cho bà H một phần diện tích đất cho tặng vào và năm 2021 ông T2, bà Đ đã đuổi chị D ra khỏi nhà đất đã thể hiện ý chí của bên cho tặng không tiếp tục thực hiện hợp đồng và đã chấm dứt hợp đồng cho tặng; đồng thời chị D cũng đã đồng ý và không có ý kiến gì nên không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho chị D. Bà H là người nhận chuyển nhượng đã thanh toán và nhận đất, xây dựng tường, công trình kiên cố trên đất và đăng ký quyền sử dụng đất nên được nhận quyền sử dụng đất theo đúng ý chí của bên chuyển nhượng, khách quan, ngay tình được pháp luật bảo vệ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, đủ căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho bà H và chấm dứt quyền sử dụng đất của ông T2, bà Đ đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà H.

Về việc thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 22/02/2022 đã đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 và được đăng ký biến động theo quy định. Sau đó ngày 08/3/2022 bà Nguyễn Thị H đã được Ủy ban nhân dân thành phố U công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông, bà: Thường – Đông và hợp thửa với thửa đất số 132; tờ bản đồ 74 của bà Nguyễn Thị H liền kề; bà H đã xây dựng nhiều công trình kiên cố trên diện tích đất nhận chuyển nhượng. Vì vậy yêu cầu trên của chị Lý Thị D là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các hợp đồng nêu trên giữa vợ chồng ông T2 với bà H cho đến nay giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không có tranh chấp, ông T2 và bà Đ không có yêu cầu độc lập trong vụ án; **hợp đồng tặng cho giữa ông T2, bà Đ và vợ chồng chị D cho đến nay giữa bên cho tặng và bên được cho tặng cũng không có tranh chấp nên không xem xét trong vụ án này.**

Về yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Như đã phân tích ở trên chị D chưa được xác lập quyền sử dụng đất nên không có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T2 với bà H có hiệu lực và đã được thực hiện giữa người có quyền sử dụng đất là ông T2, bà Đ với người nhận chuyển nhượng là bà H và không xâm phạm quyền lợi của chị D nên không chấp nhận yêu cầu của chị D.

Quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của chị D về yêu cầu tuyên các hợp đồng vô hiệu là có căn cứ và đề nghị sửa bản án sơ thẩm là có cơ sở nên được chấp nhận.

Từ các phân tích trên, có đủ cơ sở xác định việc bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T2, bà H không xâm phạm quyền lợi của chị D nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lý

Thị D là có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về nội dung tuyên các hợp đồng vô hiệu.

[3] Về việc thụ lý và đình chỉ yêu cầu khởi kiện huỷ phần xác nhận nội dung biến động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố U ngày 11/3/2022 vào sổ số: 141 ngày 14/3/2022 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 107638 mang tên Phạm Văn T2; Yêu cầu Toà án tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 112610, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00141 mang tên bà Nguyễn Thị H; kiến nghị UBND thành phố U đình chính, khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn T2 - bà Bùi Thị Đ tại thửa đất số 37. Các yêu cầu huỷ nội dung bên động, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung kiến nghị không phải yêu cầu khởi kiện của vụ án dân sự nhưng cấp sơ thẩm đã thụ lý là yêu cầu khởi kiện và đình chỉ đối với các yêu cầu khởi kiện huỷ nội dung biến động và tuyên không chấp nhận đối với kiến nghị là không đúng nên cần sửa bản án về nội dung này theo đúng quy định.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lý Thị D không được chấp nhận nên chị D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.125.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 5.875.000 đồng. Số tiền này chị Lý Thị D đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2023 và tạm ứng chi phí định giá ngày 08/01/2024.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là Lý Thị D không được chấp nhận, chị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, nguyên đơn chị Lý Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho chị D số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Lý Thị D, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Căn cứ: Điều 5; khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 269 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 117; khoản 2 Điều 459; điểm b khoản 1 Điều 688; Điều 500; Điều 501; Điều 502; 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003 và khoản 4 Điều 95; Điều 167; khoản 1, 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Các Điều 5, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 52 của Luật Công chứng năm 2014. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q khóa 14 về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 353 quyền số 01.2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2022 của Phòng C tỉnh Quảng Ninh là vô hiệu; yêu cầu xử lý hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

công chứng ngày 22/02/2022 vô hiệu; yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 944 quyền số 01.2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2020 vô hiệu; yêu cầu Tuyên bố văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 352 quyền số 01.2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2022 vô hiệu.

2. Chi phí tố tụng khác:

2.1. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: chị Lý Thị D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.125.000 đồng (*Chín triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng*). Số tiền này chị D đã nộp tạm ứng vào ngày 16/5/2023. Chị D đã nộp đủ.

2.2. Về chi phí định giá: chị Lý Thị D phải chịu chi phí định giá tài sản là 5.875.000 đồng (*Năm triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*). Số tiền này chị D đã nộp tạm ứng vào ngày 08/01/2024. Chị D đã nộp đủ.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: buộc chị Lý Thị D phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được trừ đi 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị D đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007001 ngày 11/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh. Trả lại chị Lý Thị D 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai số 0002569 ngày 19/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.

3.2. Án phí phúc thẩm: chị Lý Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho chị D 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, chị D đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002720 ngày 29/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố Uông Bí;
- Chi cục THADS Tp.Uông Bí;
- Lưu VP; HSPA.

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

Tạ Duy Ước

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thúy Hằng Nguyễn Hồng Ánh

Tạ Duy Ước