

Bản án số: 55/2025/DS-PT

Ngày: 15 - 4 - 2025

V/v: “Tranh chấp giao dịch dân sự;
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
với đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
văn bản công chứng vô hiệu”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tú

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Hiền

Bà Nguyễn Thị Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2025/TLPT- DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc: “Tranh chấp giao dịch dân sự, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 08/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2025/QĐ-PT ngày 03/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 51/2025/QĐ-PT ngày 27/3/2025 giữa:

* **Nguyên đơn:** Ông Lê Đình V, sinh năm 1974; (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà A, đường V, tổ N, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

* **Bị đơn:**

- Bà Trần Thị T, sinh năm 1972 (có mặt)

- Anh Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1990 (vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị Hương L, sinh năm 1995 (có mặt)

Đều trú tại: Thôn T, xã H, huyện Y (nay là Tổ dân phố T, phường H, thành phố B), tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T là bà Giáp Thị V1 - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Kim Vĩnh A - Đoàn Luật sư tỉnh B

Địa chỉ: Số nhà D, đường X, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

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

- Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Y (nay là Tổ dân phố T, phường H, thành phố B), tỉnh Bắc Giang.

- Ủy ban nhân dân phường H, thành phố B

Đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Văn T2 - Công chức tư pháp hộ tịch (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân thành phố B

Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh T3 - Phó trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố B (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số nhà A, đường V, tổ N, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B

Đại diện theo ủy quyền ông Tạ Văn T4 - Phó Giám đốc (vắng mặt)

- Văn phòng C1 Hoàng

Đại diện là ông Vũ Anh H1 - Trưởng văn phòng (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường T, xã T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người kháng cáo bà Trần Thị T, chị Nguyễn Thị Hương L và anh Nguyễn Xuân T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024 ngày 08/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng (nay là thành phố B), tỉnh Bắc Giang tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Đình V trình bày:

Tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 80m²/sàn thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 9, diện tích 136,7m²; địa chỉ: thôn L (nay là thôn T), xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (sau đây viết tắt là thửa đất số 105) được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BX 778257 ngày 31/12/2014, vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 00666 cho ông Nguyễn Xuân D và bà Trần Thị T. Ngày 16/10/2019, ông D, bà T lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng (sau đây viết tắt là văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019) cho ông Nguyễn Xuân D được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y (sau

đây viết tắt là CNVPĐKĐĐ huyện Y) xác nhận chỉnh lý biến động tại trang 3 trong GCNQSDĐ ngày 18/10/2019. Ngày 22/12/2020, ông D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (sau đây viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020)

cho ông Lê Đình V được CNVPĐKĐĐ huyện Y xác nhận chỉnh lý biến động tại trang 3 trong GCNQSDĐ ngày 07/01/2021. Trước khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 105 từ ông D, ông V đã đến xem nhà đất trên thực địa và được ông D cho xem hình ảnh GCNQSDĐ của thửa đất vì khi đó GCNQSDĐ đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP V3 - Chi nhánh B (*sau đây viết tắt là Ngân hàng V4*). Theo thông tin trên GCNQSDĐ, ông V thấy thửa đất số 105 đã được CNVPĐKĐĐ huyện Y xác nhận thỏa thuận phân chia tài sản chung cho ông Nguyễn Xuân D ngày 18/10/2019 đến ngày 29/10/2019 đã đăng ký thế chấp tại Ngân hàng V4. Ngày 21/12/2020, sau khi thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.940.000.000đồng, ông V đã thanh toán đủ tiền cho ông D (chuyển khoản số tiền 1.920.000.000đồng vào tài khoản cá nhân của ông D tại Ngân hàng V4 và trả 20.000.000 đồng tiền mặt). Ông D sau khi nhận đủ tiền đã viết giấy biên nhận nội dung “*đã nhận đủ số tiền 1.940.000.000đồng bán lô đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ số BX 778257*”. Cùng ngày, ông D đã thanh toán cho Ngân hàng V4 khoản nợ hơn 800.000.000 đồng và lấy GCNQSDĐ về. Ngày 22/12/2020, sau khi ông D thực hiện xong thủ tục xóa thế chấp, hai bên đến Văn phòng công chứng (*sau đây viết tắt là VPCC*) Đ&T nay là VPCC Vũ Anh H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và được công chứng số 7384/2020, quyền số 19 TP/CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày, ông D đã bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan và nhà đất trên thực tế cho ông V luôn nên ông V không lập biên bản bàn giao nhà đất. Tại thời điểm ông V nhận bàn giao nhà đất từ ông D thì không gặp ai khác ngoài ông D trên nhà đất này. Sau khi bàn giao nhà đất cho ông V xong, ông D đề nghị ông V cho mượn lại chìa khóa nhà để dọn đồ đạc nên ông V đồng ý. Ngày 07/01/2021, ông V được CNVPĐKĐĐ huyện Y xác nhận chỉnh lý biến động tại trang 3 tại mục IV (những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận) trong GCNQSDĐ. Thời điểm ông V nhận chuyển nhượng thửa đất số 105, dịch Covid-19 diễn biến phức tạp và do cũng chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên ông V không đòi ông D trả chìa khóa nhà ngay. Đầu năm 2021, do cần sử dụng nhà đất nên ông V đã nhiều lần liên lạc với ông D để lấy lại chìa khóa nhà nhưng không được nên đã đến thửa đất 105 thì thấy bà T cùng hai con T1, L đang ở trên nhà đất của mình. Ông V đã thông báo cho bà T, anh T1, chị L về việc ông đã mua lại nhà đất này từ ông D và nhiều lần yêu cầu mẹ con bà T dọn đi để trả lại nhà đất cho ông nhưng bà T, anh T1, chị L không đồng ý nên ông V đã khởi kiện ra Tòa án. Căn cứ để nguyên đơn khởi kiện như sau:

- Ông V xác định tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 105 thì nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của cá nhân ông Nguyễn Xuân D vì: Thửa đất số 105 được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Xuân D và bà Trần Thị Thanh N 31/12/2014 nhưng ngày 18/10/2019 đã được CNVPĐKĐĐ huyện Y xác nhận thỏa thuận phân chia tài sản chung cho cá nhân ông Nguyễn Xuân D. Sau đó cá nhân ông D đã thế chấp nhà đất này để vay tiền Ngân hàng V4. Ngày 21/12/2020, ông D đã sử dụng chính số tiền mà ông V trả để mua nhà đất này thanh toán toàn bộ khoản nợ với Ngân hàng V4 để lấy GCNQSDĐ về, xóa thế chấp và thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông V vào ngày 22/12/2020.

- Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020 giữa ông V và ông D đảm bảo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định: hợp đồng được lập thành văn bản, được VPCC Đ&T công chứng theo quy định; hợp đồng đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; hai bên giao kết hợp đồng đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng; ngày 07/01/2021, ông V đã được CNVPĐKĐĐ huyện Y xác nhận quyền sở hữu trong GCNQSDĐ theo quy định nên ông V có toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa đất số 105 theo quy định tại các điều 158, 159, 161 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Bà T thừa nhận bà có ký văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 tại UBND xã H. Mặc dù bà T trình bày chỉ đến để ký thủ tục, giấy tờ cho ông D vay ngân hàng lấy tiền xây nhà cho con gái và bà không được nhìn thấy GCNQSDĐ nhưng thực tế bà T là người biết đọc, biết viết, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên bà T phải nhận thức được về các nội dung văn bản mà mình ký đồng thời phải chịu trách nhiệm về các nội dung đã ký. Trước đó GCNQSDĐ của thửa đất số 105 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á (*sau đây viết tắt là Ngân hàng A1*) để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000đồng của anh Nguyễn Xuân T1. Để thực hiện chứng thực văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 thì phải có GCNQSDĐ bản gốc nhưng bà T cũng thừa nhận bà và anh T1, chị L không ai phải trả tiền cho Ngân hàng A1 để lấy GCNQSDĐ về. Như vậy, chính ông D là người đã trả tiền cho Ngân hàng A1 để tắt toán khoản nợ của anh T1 và lấy GCNQSDĐ về, xóa thế chấp và thực hiện chứng thực được văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019. Chính bà T và chị L cũng thừa nhận sau khi ký văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019, ông D có mang tiền về để xây nhà cho chị L trên thửa đất khác và mẹ con bà T không ai phải trả khoản tiền nợ của anh T1 ở Ngân hàng A1, cũng không ai phải trả bất cứ khoản tiền gốc, lãi nào cho Ngân hàng V4 mà toàn bộ đều do ông D trả. Chính ông D đã dùng số tiền khoảng hơn 800.000.000đồng trong tổng số tiền bán nhà đất cho ông V để trả toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng V4. Do vậy, việc bà T cho rằng mẹ con bà “*không nhận được bất kỳ một khoản tiền nào từ ông D đưa*

cho do bán đất” là không chính xác.

Bản thân bà T khi ký vào văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 thì phải nhận thức được rằng ngôi nhà 02 tầng trên thửa đất số 105 là tài gắn liền với đất, không thể tách rời hay di chuyển đi được nên khi bà đã giao toàn bộ thửa đất cho ông D thì phải gắn liền với cả ngôi nhà trên đất. Trong văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 cũng không có nội dung nào thể hiện bà T giữ lại ngôi nhà trên đất. Bà T cũng buộc phải biết rằng khi đã thỏa thuận giao toàn bộ thửa đất cho ông D thì ông D sẽ có toàn quyền định đoạt đối với nhà đất này, ông D có thể thế chấp Ngân hàng để vay tiền, trường hợp ông D không trả được nợ thì nhà đất này có thể bị phát mại để đảm bảo cho việc Ngân hàng thu hồi nợ hoặc ông D sẽ chuyển nhượng nhà đất này cho người khác mà không cần sự đồng ý của bà T và khi đó đương nhiên bà T phải dọn đi để bàn giao lại nhà đất cho người mua.

Bà T, anh T1 cho rằng do anh T1 có đóng góp số tiền khoảng hơn 100.000.000đồng để xây dựng ngôi nhà trên thửa đất số 105 nên khi ông D định đoạt nhà đất này phải được sự đồng ý của anh T1 nhưng thực tế nhà đất này được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đất cho bà T, ông D; anh T1 cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh về việc anh đã đóng góp số tiền trên để xây dựng ngôi nhà nên trong trường hợp anh T1 có tranh chấp về số tiền này thì phải yêu cầu bà T, ông D chứ không có quyền yêu cầu ông V vì ông V mua nhà đất này là từ ông D chứ không phải từ bà T, anh T1. Ông V xác định, số tiền 1.940.000.000đồng mà ông V trả cho ông D là tiền nhận chuyển nhượng cho giá trị cả thửa đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 80m²/sàn vì chính ông D đã tự tay viết biên nhận ngày 21/12/2020, xác nhận số tiền 1.940.000.000đồng nhận từ ông V là *“tiền bán lô đất và tài sản gắn liền với đất”*. Và khoản 2 Điều 1 của hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020 cũng thể hiện bên bán ông Nguyễn Xuân D kê khai tài sản chuyển nhượng cho ông V bao gồm quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 105 và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 80m²/sàn.

Trong trường hợp cần xem xét tính hợp pháp của văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020, ông V đề nghị Toà án áp dụng quy định pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình là ông V theo quy định tại các điều 133, 180 của Bộ luật Dân sự năm 2015 vì:

- Thời điểm ông V nhận chuyển nhượng thửa đất số 105 từ ông D thì ông D đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền là CNVPĐKĐĐ huyện Y xác nhận quyền sở hữu nhà đất nêu trên trong GCNQSDĐ cho một mình ông D. Ông V không hề biết và không buộc phải biết việc thỏa thuận phân chia tài sản chung của ông D và bà T trước đó đúng hay sai, trường hợp ông D và bà T cùng các con có tranh chấp về nhà đất nêu trên là việc riêng giữa họ.

- Việc chuyển nhượng thửa đất số 105 giữa ông V và ông D đã hoàn thành và ngày 07/01/2021, ông V đã được CNVPĐKĐĐ huyện Y xác nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với thửa đất này. Giữa bà T và ông V không có giao dịch trực tiếp. Ông V thực hiện giao dịch với ông D trên cơ sở Nhà nước đã công nhận giao dịch ngày 16/10/2019 giữa ông D và bà T là hợp pháp. Kể từ khi ông D chuyển nhượng thửa đất số 105 cho ông V đến nay giữa ông D và ông V không có bất cứ tranh chấp gì.

- Văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 đã thể hiện rõ ý chí, quan điểm của bà T và ông D, được lập thành văn bản, bà T đã tự đọc, cam kết và ký trước mặt cán bộ có thẩm quyền, được UBND xã H chứng thực theo đúng quy định. Mặc dù, bà T trình bày là bà bị lừa dối ký văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 vì bà không được đọc và không được nghe cán bộ chứng thực đọc văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên việc trình bày này là không có cơ sở. Và nội dung văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 cũng không có nội dung nào thể hiện về việc bà T chỉ giao đất và giữ lại ngôi nhà cũng như không có thỏa thuận về việc giao thửa đất cho ông D để vay ngân hàng hay làm gì. Nguyên đơn nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 08/12/2023 đồng thời nhất trí với kết quả mảnh trích đo địa chính số 01-2024 ngày 16/4/2024 của CNVPĐKĐĐ huyện Y. Nay nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Hương L phải trả lại cho ông V quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 105. Trường hợp bị đơn đồng ý thỏa thuận bàn giao nhà đất thì ông V tự nguyện hỗ trợ bị đơn ½ giá trị tài sản trên đất. Nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà T. Trường hợp Tòa án tuyên văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020 vô hiệu thì ông V yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông V không có yêu cầu khởi kiện nào khác.

2. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

2.1. Bà Trần Thị T trình bày: Bà Trần Thị Thanh C sống với ông Nguyễn Xuân D như vợ chồng từ tháng 10/1989 nhưng không đăng ký kết hôn. Ngày 10/7/2018, Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng xử không công nhận bà T và ông D là vợ chồng. Bà xác định trong thời gian chung sống với nhau bà và ông D tạo lập được khối tài sản chung là thửa đất số 105 và tài sản trên đất là ngôi nhà hai tầng được xây dựng từ năm 2007, được sửa sang cải tạo nâng cấp trong quá trình sử dụng để được ngôi nhà như hiện nay. Khi giải quyết ly hôn tại Tòa án, bà và ông D không giải quyết tài sản chung do khi đó thửa đất số 105 đang thế chấp tại Ngân hàng A1 theo hợp đồng thế chấp số BGI.BĐCN.61.220618 ngày 25/6/2018

để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000đồng của anh Nguyễn Xuân T1 theo khế ước nhận nợ số 02 và hợp đồng cấp tín dụng số BGI.CN.141.229618. Do anh T1.

nhận tiền để kinh doanh nên phải có trách nhiệm trả gốc và lãi cho ngân hàng nên sau khi thế chấp nhà đất thì bà không quan tâm đến khoản nợ ở ngân hàng nữa. Đến ngày 15/10/2019, ông D đến gặp bà đặt vấn đề bảo bà ngày mai đến UBND xã H ký giấy tờ để làm thủ tục đáo hạn vay tiền ở ngân hàng lấy tiền hỗ trợ cho con gái là Nguyễn Thị Hương L xây nhà. Thấy ông D nói hợp lý nên ngày 16/10/2019, bà đã cùng ông D đến UBND xã H để ký các thủ tục giấy tờ để vay tiền ngân hàng. Tại UBND xã H công chức địa chính xây dựng là ông Hà Ngọc S đưa cho bà một tập giấy tờ, văn bản đã soạn thảo, đánh máy từ trước. Sau đó ông D hướng dẫn bà ký vào các văn bản, giấy tờ này. Xong xuôi thì địa chính xã và ông D bảo bà ra về nhưng cũng không giao lại bất cứ văn bản, giấy tờ gì cho bà lưu giữ. Đến năm 2021, bà đi làm ở Bắc Giang có nghe được thông tin là căn nhà mà bà đang ở đã bán cho ông Lê Đình V hiện là Hiệu phó Trường Chính trị tỉnh Bắc Giang nên bà tìm hiểu thì mới biết trước ngày bà cùng ông D ra UBND xã H ký văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 thì ông D đã trả hết tiền cho Ngân hàng A1 đồng thời lấy GCNQSDĐ về mà không nói cho mẹ con bà biết. Sau khi có GCNQSDĐ, ông D thông đồng với cán bộ địa chính và Phó chủ tịch UBND xã H lập giấy tờ không đúng sự thật, lừa dối để bà tin tưởng là ký giấy tờ vay vốn ngân hàng nhưng thực chất là ký vào văn bản thỏa thuận tặng cho ông D toàn bộ thửa đất số 105 để ông D có toàn quyền định đoạt chứ không phải ký giấy tờ dùng để đáo hạn vay thêm tiền ở ngân hàng như ông D nói. Ngày 18/10/2019, ông D đã được CNVPĐKĐĐ huyện Y chỉnh lý sang tên ông D. Đến nay, bà được biết ông D đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông V từ cuối năm 2020 mà không hề thông báo cho mẹ con bà biết. Sau thời điểm tháng 10/2019, ông D có bỏ tiền ra để xây dựng căn nhà trên thửa đất ở cùng thôn T, xã H (là thửa đất ở trong làng do bố mẹ ông D để lại cho ông D nhưng ông D đã bán đi để trả nợ cờ bạc, bà đã tự bỏ tiền ra chuộc lại nên thửa đất được cấp GCNQSD cho bà) cho chị L nhưng cụ thể số tiền là bao nhiêu và nguồn gốc từ đâu thì bà không biết. Từ tháng 10/2019, đến nay bà và các con không phải trả bất cứ khoản tiền gốc hay lãi nào từ các khoản vay của ông D với Ngân hàng. Bà và các con cũng không biết ông D lấy tiền từ đâu để trả vào khoản vay hơn 300.000.000đồng của Ngân hàng A1 (là khoản vay của anh T1) và khoản vay hơn 800.000.000đồng của Ngân hàng V4 vì ông D không nói cho bà và các con, tất cả là do ông D tự mình thực hiện. Bị đơn nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 08/12/2023 đồng thời nhất trí với kết quả mảnh trích đo địa chính số 01-2024 ngày 16/4/2024 của

CNVPĐKĐĐ huyện Y. Nay bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V đồng thời giữ nguyên yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu và tuyên huỷ đối với: Văn bản thoả thuận ngày 16/10/2019 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020.

- Yêu cầu Tòa án tuyên huỷ bỏ việc chỉnh lý của CNVPĐKĐĐ huyện Yên D1 tại mục IV trong GCNQSDĐ số BX 778257 đối với các nội dung sau:

- + Thoả thuận phân chia tài sản chung cho ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1971, CMND số 121442878; địa chỉ thường trú tại Thôn T, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, theo hồ sơ số 2419/2019 ngày 18/10/2019 *(sau đây viết tắt là nội dung thoả thuận ngày 18/10/2019)*

- + Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Đình V, sinh năm 1974, CMND số 121276601; địa chỉ thường trú tại số A, V, tổ N, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7384/2020, quyền số 19TP/CC-SCC/HĐ,GD được Văn phòng Công chứng Đ&T công chứng ngày 22/12/2020 ngày 07/01/2021.*(sau đây viết tắt là nội dung chuyển nhượng ngày 07/01/2021)*.

Căn cứ bị đơn đề nghị Tòa án tuyên các giao dịch trên là vô hiệu do lừa dối và không có hiệu lực pháp luật là vì:

- Tại Bản án số 31/2018/HNGĐ-ST ngày 10/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng đã xử bà T và ông D không phải là vợ chồng thì không thể lập văn bản thoả thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng được. Việc này thực hiện bằng văn bản trên là không đúng luật, trốn tránh nghĩa vụ đóng thuế với cơ quan nhà nước.

- Tại thời điểm ký thoả thuận phân chia tài sản ông D có nói với bà T là đến UBND xã H ký giấy tờ để vay ngân hàng chứ không hề nói là bán chuyển nhượng cho ai. Mục đích vay tiền là để cho con gái xây dựng nhà. Sau khi chứng thực văn bản thoả thuận ngày 16/10/2019 thì cán bộ, người có thẩm quyền chứng thực không giải thích về quyền và nghĩa vụ pháp lý phát sinh, không đọc lại cho bà nghe là không đúng quy định; văn bản thoả thuận không được đánh số trang theo quy tắc thứ tự; lời chứng thực văn bản thoả thuận do ông Nguyễn Văn T5 ký đề ngày 16/10/2019 nhưng khi ghi bằng chữ thì thể hiện là ghi “*ngày mười sáu tháng chín năm hai nghìn không trăm mười chín*” là không trùng khớp nhau. Do đó, việc chứng thực văn bản thoả thuận ngày 16/10/2019 giữa bà và ông D là không đúng thủ tục quy định tại khoản 4 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về chính thực.

- Văn bản thoả thuận ngày 16/10/2019, chỉ thoả thuận phân chia quyền sử dụng đất nhưng tài sản trên đất xác định không có là không đúng sự thật vì trên thửa đất có ngôi nhà 02 tầng. Bà xác định thửa đất là tài sản thuộc sở hữu chung

của bà và ông D, còn tài sản trên đất thì có công sức đóng góp của anh T1, chị L nhưng khi ký kết giấy tờ đã không có ý kiến của các con về các tài sản trên đất là không đúng. Bà, anh T1 và chị L vẫn đang sinh sống trên thửa đất số 105 từ trước đến nay. Ngoài nhà và đất nêu trên hiện mẹ con bà không còn nơi ở nào khác cũng như không có tài sản nào khác. Ông D tự ý bán đất không thông báo cho mẹ con bà, mẹ con bà cũng không được nhận bất kỳ một khoản tiền nào từ ông D đưa cho do bán đất.

- Quyền sử dụng đất của gia đình bà đã được thế chấp ngày 26/6/2018 tại Ngân hàng A1 để vay vốn nhưng trên GCNQSDĐ cấp cho gia đình bà không thấy đăng ký thế chấp tại CNVPĐKĐĐ huyện Y và đến khi ký văn bản thoả thuận ngày 16/10/2019, bà cũng không được xem GCNQSDĐ nên khi ông D nói với bà là đến ký hồ sơ để vay vốn ngân hàng thì bà mới ký chứ bà không hề biết rằng việc ký này mục đích tặng cho ông D toàn bộ đất như trong văn bản đã nêu.

- Tại đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 16/10/2019 có xác nhận của cán bộ địa chính và Phó chủ tịch xã H về yêu cầu biến động nội dung sai số CMND, thay đổi địa chỉ thửa đất có thể hiện tên bà là Nguyễn Thị T6 là không đúng, tên của bà là Trần Thị T và đơn này không có chữ ký của bà là không đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- CPCC Đ&T công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020 nhưng khi thiết lập hợp đồng này đã không tiến hành xem xét thẩm định đối với thửa đất này vì trên đất có tài sản nên lẽ ra nếu muốn thực hiện hợp đồng thì phải có sự đồng ý của bà. Do đó hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020 không có hiệu lực pháp luật vì thoả thuận phân chia tài sản là vô hiệu do lừa dối và việc ký kết hợp đồng đã không xem xét đến hiện trạng đất giao dịch.

Bị đơn đã được Toà án giải thích nhưng bị đơn xác định không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp thì bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác. Ngoài các yêu cầu phản tố nêu trên, bà không có yêu cầu nào khác.

2.2. Anh Nguyễn Xuân T1 trình bày: Nhà đất đang tranh chấp giữa gia đình anh và ông V là nhà đất thuộc thửa đất số 105, trên đất có nhà 02 tầng. Thửa đất này là của bố mẹ anh (ông D, bà T) được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 2001 đến năm 2014 thì được cấp đổi (do GCNQSDĐ năm 2001 bị rách). Thời điểm cấp GCNQSDĐ thì anh vẫn còn nhỏ, không có công sức đóng góp gì vào việc tạo lập thửa đất này nên anh không có ý kiến gì về thửa đất. Năm 2016, anh lấy vợ và vẫn ở cùng bố mẹ anh tại thửa đất 105, anh làm công việc tự do nên thường xuyên phải đi theo công trình vì vậy anh rất ít khi có mặt ở nhà đất này. Năm 2015, em gái anh là Nguyễn Thị Hương L kết hôn nhưng đến đầu năm 2018 thì ly hôn và lại về ở cùng bố mẹ anh trên nhà đất này và kinh doanh

quán Internet. Tháng 10/2018, bố mẹ anh ly hôn, sau khi ly hôn, chỉ thỉnh thoảng bố anh mới ở trên nhà đất này. Cuối năm 2018, chị L nghỉ kinh doanh đi làm công nhân nên thường xuyên không có nhà. Đối với tài sản là ngôi nhà 02 tầng đổ trần bê tông, kiên cố, diện tích xây dựng là 80m²/sàn trên thửa đất 105 là do ông D, bà T xây dựng từ năm 2008. Khi đó anh còn nhỏ, không có công sức đóng góp gì. Năm 2017, anh xây dựng thêm 01 nhà lắp ghép bằng thép, trần gỗ ép, mái lợp tôn xộp, bên dưới trần nhựa tổng diện tích là 96m² nối liền vào phía trước ngôi nhà 02 tầng đổ trần kiên cố. Năm 2023, anh sửa chữa thêm tầng 02 của nhà lắp ghép bằng thép này và lắp thêm cửa kính, điều hoà. Tổng giá trị mà anh đã đầu tư vào xây dựng, sửa chữa trên nhà đất đang tranh chấp từ năm 2017 đến năm 2023 là khoảng 100.000.000đồng nhưng anh không có tài liệu, hoá đơn, chứng từ gì về việc xây dựng này để nộp cho Toà án.

Tháng 10/2019, anh có biết bà T và ông D thế chấp thửa đất số 105 để vay tiền Ngân hàng để xây nhà cho chị L (ở thửa đất của cha ông để lại cho ông D, cũng cùng ở thôn T, xã H nhưng ở trong làng còn thửa đất số 105 là ở ngoài mặt đường) nhưng cụ thể thủ tục vay và vay bao nhiêu tiền thì anh không biết. Khoảng đầu năm 2021, khi ông V đến đòi bà T bàn giao chìa khoá nhà thì anh mới biết bà T đã làm văn bản thoả thuận ngày 16/10/2019 để lại thửa đất số 105 cho ông D. Sau đó, anh hỏi thì bà T nói là không phải bà để lại nhà đất cho ông D mà chỉ đến UBND xã ký giấy tờ, thủ tục để cho ông D vay ngân hàng cho thuận tiện còn cụ thể ký những văn bản gì thì anh không biết. Anh không đồng ý với văn bản thoả thuận ngày 16/10/2019 vì trên nhà đất này có một phần công trình xây dựng là nhà ghép bằng thép diện tích 96m² do anh đã xây dựng nhưng văn bản thoả thuận này lại không có ý kiến đồng ý của anh.

Thời điểm ngày 22/12/2020, anh đang làm công trình ở Hải Dương, do tình hình dịch bệnh Covid-19 nghiêm trọng nên hầu như anh không về nhà được. Anh cũng không biết ông D chuyển nhượng thửa đất số 105 cho ông V như thế nào nhưng tại thời điểm này thì mẹ con anh vẫn ở trên nhà đất này và không hề được biết hay đồng ý về việc chuyển nhượng này cũng như chưa bao giờ mẹ con anh bàn giao nhà đất này cho ông D hay ông V. Năm 2022, ông D chơi bời, nợ nần nên phải bán thửa đất ở trong làng của cha ông để lại cho ông D và bà T đã tự bỏ tiền ra để mua lại nhà đất này nên đã được cấp GCNQSDĐ tên một mình bà T, hiện nay mẹ con anh vẫn ở cả hai nhà.

Anh xác định không có yêu cầu gì đối với ông D, bà T cũng không yêu cầu Toà án giải quyết hay xem xét gì về khoản tiền khoảng 100.000.000đồng mà anh đã đóng góp vào việc xây dựng tài sản trên thửa đất số 105. Trường hợp có yêu cầu thì anh sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Anh nhất trí với kết quả thẩm định, định giá và đo đạc. Anh không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông V và

hoàn toàn đồng ý, nhất trí với yêu cầu phản tố của bà T. Anh đã được Toà án giải thích nhưng anh xác định không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác trong vụ án này. Mọi việc liên quan đến việc giải quyết vụ án anh đều nhất trí với ý kiến của bà T và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

2.3. Chị Nguyễn Thị Hương L trình bày: Chị nhất trí hoàn toàn với ý kiến và quan điểm của bà T và anh T1, không có ý kiến hay bổ sung gì khác. Trong thời gian chị ở trên nhà đất thuộc thửa đất số 105, chị có mua sắm một số vật dụng trang trí, bàn ghế, đồ dùng để bán quán nước trị giá khoảng 20.000.000 đồng nhưng đây đều là đồ có thể di dời, vận chuyển đi được nên chị không có yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết về số tiền này. Trường hợp, có yêu cầu thì sau này chị sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Sau thời điểm tháng 10/2019, ông D có bỏ tiền ra để xây dựng nhà cho chị (trên thửa đất ở trong làng mà bà T đã tự bỏ tiền ra chuộc lại sau khi ông D bán đi để trả nợ cờ bạc) nhưng cụ thể số tiền lấy ở đâu và bao nhiêu thì chị không biết, chỉ nghe bà T nói là tiền vay Ngân hàng được thế chấp bằng thửa đất số 105 nhưng mẹ con chị không ai phải trả bất cứ khoản tiền gốc hay lãi vay nào cho ông D hay Ngân hàng. Chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông V và hoàn toàn đồng ý, nhất trí với yêu cầu phản tố của bà T. Chị đã được Toà án giải thích nhưng chị không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác trong vụ án này. Mọi việc liên quan đến việc giải quyết vụ án chị đều nhất trí với ý kiến và quan điểm của bà T.

3. những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân xã H (nay là phường H) - ông Hoàng Văn T2 - Công chức tư pháp, hộ tịch trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 105: Năm 2001, thửa đất được cấp GCNQSDĐ lần đầu theo quyết định số 770/QĐ-CT ngày 30/9/2001, số quản lý 014252. Ngày 31/12/2014, được cấp đổi theo GCNQSDĐ số BX 778257, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 00666 cho ông Nguyễn Xuân D và bà Trần Thị T. Ngày 16/10/2019, ông D bà T lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung cho ông D, ngày 18/10/2019 được CNVPĐKĐĐ huyện Y xác nhận. Ngày 22/12/2020, ông D lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Đình V được CNVPĐKĐĐ huyện Y xác nhận ngày 07/01/2021.

Mặc dù thửa đất số 105 và các thửa đất giáp ranh (gồm các thửa đất số 74, 57, 233, 234 cùng tờ bản đồ số 9) có sự sai lệch về phương vị thửa đất và biến động về độ dài các cạnh thửa đất số 105 trên GCNQSDĐ so với hiện trạng sử dụng và bản đồ địa chính. Tuy nhiên, các chủ sử dụng đất đều xác định các thửa đất từ trước đến nay vẫn sử dụng ổn định như hiện trạng và không có sự chồng lấn, lấn chiếm về diện tích, đến nay không ai có ý kiến tranh chấp gì, đề nghị Toà án giải quyết vụ án trên cơ sở hiện trạng của thửa đất số 105.

Ngày 16/10/2019, UBND xã H nhận được yêu cầu chứng thực “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng” đối với thửa đất số 105. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, công chức địa chính - xây dựng đã hướng dẫn công dân bổ sung các loại giấy tờ cần thiết có liên quan và tiến hành kiểm tra, rà soát, xác định không

có bất kỳ một văn bản của cá nhân hay cơ quan có thẩm quyền nào liên quan đến tài sản đang có nhu cầu thỏa thuận phân chia nêu trên. Nhận thấy tài sản này hoàn toàn không có tranh chấp, không thế chấp, không bị phong tỏa, không bị hạn chế giao dịch, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và cũng không thuộc trường hợp đã có thông báo hay quyết định thu hồi. Hai bên thỏa thuận cam kết đã xem xét và biết rõ về tài sản thỏa thuận phân chia. Do vậy, công chức được phân công đã soạn thảo văn bản thỏa thuận, in văn bản cho các bên giao kết hợp đồng tự đọc và kiểm tra lại thông tin. Hai bên đã đọc, công nhận đã hiểu rõ nội dung văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 và yêu cầu cán bộ xã hướng dẫn ký vào văn bản thỏa thuận. Sau khi hai bên ký, UBND xã đã tiến hành chứng thực theo quy định. Việc chứng thực này được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Sở dĩ trong nội dung văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 không ghi thỏa thuận về phần tài sản trên đất là do trong GCNQSDĐ được cấp không có phần tài sản trên đất nên UBND xã chỉ thực hiện việc chứng thực theo GCNQSDĐ đất đã được cấp. Về nội dung lời chứng thực văn bản thỏa thuận ghi bằng số là ngày 16/10/2019 nhưng bằng chữ thì lại ghi “*ngày mười sáu tháng chín năm hai nghìn không trăm mười chín*” là do dự nhầm lẫn nhưng bà T thừa nhận văn bản thỏa thuận này được thực hiện đúng ngày 16/10/2019 do vậy sự nhầm lẫn này không ảnh hưởng đến bản chất của giao dịch và nội dung thỏa thuận đã được các bên ký nháy từng trang. Việc bà T cho rằng không được đọc lại nội dung văn bản thỏa thuận và bị lừa dối là không có căn cứ.

Bà Trần Thị T đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, diện tích 134.9m² (được tách ra từ thửa đất số 111, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã được đo vẽ năm 2001), địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số CM 536353 ngày 05/02/2018. Từ 30/8/2021 đến nay, thửa đất trên có biến động về chủ sử dụng đất hay không thì UBND xã không nắm được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình V và yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T, UBND xã H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

3.2. Đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân huyện Y (nay là UBND thành phố B) trình bày: Nhất trí với quan điểm của UBND xã H về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của thửa đất số 105. Việc UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ đối với

thửa đất số 105 cho ông Nguyễn Xuân D và bà Trần Thị Thanh hoàn T7 đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 giữa ông Nguyễn Xuân D và bà Trần Thị T được UBND xã H chứng thực ngày 16/10/2019 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020 giữa ông Nguyễn Xuân D và ông Lê Đình V được Văn phòng C2 công chứng ngày 22/12/2020 đều đảm bảo theo đúng trình tự quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực hợp đồng giao dịch theo Điều 36, Nghị định 23/2015 ngày 16/02/2015 của Chính phủ.

Mặc dù thửa đất số 105 và các thửa đất giáp ranh (gồm các thửa đất số 74, 57, 233, 234 cùng tờ bản đồ số 9) có sự sai lệch về phương vị thửa đất và biến động về độ dài các cạnh thửa đất số 105 trên GCNQSDĐ so với hiện trạng sử dụng và bản đồ địa chính. Tuy nhiên, các chủ sử dụng đất đều xác định các thửa đất từ trước đến nay vẫn sử dụng ổn định như hiện trạng và không có sự chồng lấn, lấn chiếm về diện tích, đến nay không ai có ý kiến tranh chấp gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án trên cơ sở hiện trạng của thửa đất số 105.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình V và yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T, UBND huyện Y đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

3.3. Bà Nguyễn Ngọc H trình bày: Bà là vợ ông V, nhà đất thuộc thửa đất số 105 là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà nhất trí hoàn toàn với yêu cầu khởi kiện của ông V. Bà đồng ý với mọi ý kiến của ông V và xác định không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác trong vụ án đồng thời xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

3.4. VPCC Vũ Anh H1 trình bày: Ngày 22/12/2020, VPCC Đ&T nay là VPCC Vũ Anh H1 nhận được yêu cầu công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân D và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Đình V. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 105. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, nhân viên văn phòng đã hướng dẫn công dân bổ sung các loại giấy tờ cần thiết có liên quan, kiểm tra, rà soát và xác định không có bất kỳ một văn bản của cá nhân hay cơ quan có thẩm quyền nào liên quan đến tài sản đang có nhu cầu chuyển nhượng nêu trên được gửi đến văn phòng. Nhận thấy tài sản này hoàn toàn không có tranh chấp, không thế chấp, không bị phong tỏa, không bị hạn chế giao dịch, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và cũng không thuộc trường hợp đã có thông báo hay quyết định thu hồi. Hai bên chuyển nhượng cam kết đã xem xét và biết rõ về tài sản chuyển nhượng. Xác định đây là một giao dịch hoàn toàn xác thực và hợp pháp. Chủ thể tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ý chí hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp

luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, công chứng viên đã phân công nhân viên soạn thảo hợp đồng nêu trên, khi soạn thảo xong đã in hợp đồng giao cho các bên giao kết hợp đồng tự đọc và kiểm tra lại thông tin. Hai bên đã đọc, công nhận đã hiểu rõ nội dung hợp đồng, yêu cầu công chứng viên hướng dẫn ký vào hợp đồng. Sau khi hai bên ký, công chứng viên đã tiến hành công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020 có sửa chữa và đóng dấu treo của VPCC Đ&T tại trang 01 dòng thứ 06 từ dưới lên trên của hợp đồng là do sơ xuất trong quá trình soạn thảo hợp đồng phần mô tả thông tin về nguồn gốc sử dụng theo GCNQSDĐ là “*Thỏa thuận phân chia tài sản chung*” nhưng quá trình soạn thảo đánh máy có nhầm nguồn gốc là “*Nhận tặng cho đất...*” nên công chứng viên đã sửa lỗi chính tả bằng cách gạch chân tại dòng có nội dung “*Nhận tặng cho đất...*” trong hợp đồng và viết tay nội dung cần sửa bên trên là “*Thỏa thuận phân chia tài sản chung*” cho đúng với thông tin trên GCNQSDĐ, ký và đóng dấu treo theo quy định tại Điều 50 Luật công chứng nhưng sơ xuất không sửa trong bản hợp đồng lưu tại hồ sơ công chứng của VPCC nên bản hợp đồng đã cung cấp cho Tòa án không thể hiện nội dung này. Tuy nhiên, việc sửa lỗi trên không làm thay đổi bản chất và không ảnh hưởng đến nội dung của hợp đồng, không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng và không phải là có hai bản hợp đồng khác nhau. Do vậy, yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu và huỷ hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020 là không có căn cứ, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.5. Đại diện theo uỷ quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y (nay là thành phố B) trình bày: Nhất trí với quan điểm của UBND phường H về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 105. Mặc dù thửa đất số 105 và các thửa đất giáp ranh (gồm các thửa đất số 74, 57, 233, 234 cùng tờ bản đồ số 9) có sự sai lệch về phương vị thửa đất và biến động về độ dài các cạnh thửa đất số 105 trên GCNQSDĐ so với hiện trạng sử dụng và bản đồ địa chính. Tuy nhiên, các chủ sử dụng đất đều xác định các thửa đất từ trước đến nay vẫn sử dụng ổn định như hiện trạng và không có sự chồng lấn, lấn chiếm về diện tích, đến nay không ai có ý kiến tranh chấp gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án trên cơ sở hiện trạng của thửa đất số 105.

Về việc CNVPĐKĐĐ huyện Y giải quyết hồ sơ thỏa thuận phân chia tài sản chung cho ông Nguyễn Xuân D ngày 18/10/2019 theo văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Đình V ngày 07/01/2021 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020 tại thửa đất số 105: Sau khi tiếp nhận yêu cầu của công dân, CNVPĐKĐĐ huyện Y tiến hành kiểm

tra, xác định hồ sơ có thành phần hồ sơ đầy đủ, đảm bảo theo quy định tại khoản 2, Điều 9, Thông tư 24/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ địa chính. Hồ sơ đủ điều kiện thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo khoản 1, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và thuộc trường hợp đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo điểm a khoản 1, Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT. Do đó, ngày 18/10/2019, CNVPĐKĐĐ huyện Y đã thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị Thanh S1 cho ông Nguyễn Xuân D và ngày 07/01/2021, đã thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Xuân D sang cho ông Lê Đình V cùng trên trang 3 GCNQSDĐ sau đó chuyển thông tin đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính, hoàn thiện hồ sơ địa chính, chuyển kết quả đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện Y để trả công dân theo quy định; việc xác nhận, chỉnh lý nội dung đăng ký biến động như trên đảm bảo đúng trình tự giải quyết thủ tục hồ sơ theo quy định tại khoản 1 và 2, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V và yêu cầu phản tố của bà T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.6. Ông Nguyễn Xuân D: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân D nhiều lần nhưng không tổng đạt được trực tiếp các văn bản tố tụng cho ông D do không gặp được ông D. Công an xã H cung cấp theo sổ đăng ký thường trú tại thôn T, xã H, huyện Y tại trang 19, hồ sơ hộ khẩu số 07690-002-099 xác định ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1971 hiện vẫn có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa phương; đến nay, không có thông tin về việc ông D làm thủ tục tách khẩu, chuyển khẩu đi nơi khác hay đăng ký tạm trú ở đâu. Tại Công văn số 3019/QLXNC ngày 25/9/2024 của Phòng Q Công an tỉnh B cung cấp: Qua tra cứu trên hệ thống phần mềm cơ sở dữ liệu quản lý xuất nhập cảnh đến nay chưa có thông tin cấp hộ chiếu và xuất, nhập cảnh của ông Nguyễn Xuân D. Do vậy, Tòa án đã thực hiện niêm yết công khai các văn bản tố tụng của Tòa án đối với ông D tại nơi cư trú cuối cùng theo quy định. Tuy nhiên, đến nay ông D không đến Tòa án làm việc cũng không gửi văn bản thể hiện quan điểm cho Tòa án.

Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp, kết quả như sau:

Thửa đất số 105 có tứ cận tiếp giáp như sau: phía Tây giáp đường huyện DH8; phía Bắc giáp đất ở bà Nguyễn Thị T8; phía Nam giáp đất ở ông Nguyễn Xuân Đ; phía Đông giáp đất ở ông Nguyễn Văn V2 (bà Thân Thị T9).

Căn cứ Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 ban hành quy định bảng giá đất giai đoạn năm 2022-2024 tỉnh Bắc Giang, vị trí đất tranh chấp xác định vị trí đoạn từ đường rẽ thôn C giao cắt với đường 293 đến điểm giao đường

dẫn đến cầu Đ, tài sản tranh chấp được định giá như sau:

- Đất ở: Trị giá đất ở theo giá nhà nước là $6.000.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 136.7\text{m}^2 = 820.200.000\text{đồng}$; trị giá đất ở theo giá chuyển nhượng tại địa phương là $10.000.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 136.7\text{m}^2 = 1.360.700.000\text{đồng}$.

- Tài sản trên đất có tổng giá trị là 250.874.000 đồng gồm các tài sản sau:
+ 01 nhà lắp ghép bằng thép, trần gỗ ép, mái lợp tôn xộp, bên dưới trần nhựa, tầng 01 xây dựng năm 2017, tầng 02 xây dựng năm 2023, tổng diện tích 96m^2 , giá trị còn lại = 27.456.000 đồng;

+ 01 nhà ở 02 tầng lệt, xây dựng năm 2008, nền lát gạch men kích thước $40\text{cm} \times 40\text{cm}$; tường xây gạch chỉ, chất vữa xi-măng hoàn thiện lăn sơn; cửa đi và cửa sổ phía trước tầng 01 có khuôn bằng thép còn lại bằng kính; cửa ngăn phòng bằng nhôm kính; cầu thang bằng sắt, tay vịn bằng gỗ; bậc cầu thang chất granito; tầng mái lợp tôn; tổng diện tích sàn 76.38m^2 , giá trị còn lại = 222.418.000 đồng;

+ 01 khu bếp phía sau tường xây gạch chỉ chất vữa xi-măng, nền lát gạch men kích thước $50\text{cm} \times 50\text{cm}$, ốp cao 1,75m; mái lợp ngói xi-măng tráng men; xây dựng năm 2008, diện tích 9.84m^2 , giá trị còn lại = 1.000.000 đồng.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất tại thời điểm định giá: Theo giá nhà nước là 1.071.074.000đồng. Theo giá chuyển nhượng tại địa phương là 1.611.574.000đồng. Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, Tòa án đã thông báo kết quả cho các đương sự được biết, không ai có ý kiến gì.

Tại biên bản xác minh ngày 08/12/2023 trường thôn T, xã H (nay là phường T, thành phố B) cung cấp: Ông Nguyễn Xuân D hiện vẫn có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn T, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang nhưng hiện nay ông D rất ít khi có mặt tại địa phương vì nghe nói ông D nợ nần nhiều nên từ năm 2020 thường xuyên vắng nhà. Hiện ông D đang ở đâu, làm gì thì địa phương không nắm được do ông D không khai báo. Hiện tại trên thửa đất số 105 có bà Trần Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Hương L sinh sống còn ông D chỉ thỉnh thoảng mới xuất hiện ở địa phương trong dịp giỗ bố mẹ ông D, tết, ...và thường chỉ về nhà anh trai của ông D ở trong thôn. Sau khi ông D và ông V chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 105 có thực hiện bàn giao nhà đất hay không thì ông không nắm được nhưng chưa khi nào thấy ông V ở trên nhà đất này. Thời điểm năm 2020, do ảnh hưởng của dịch Covid-19 nên mẹ con bà T đi làm và hầu như không có nhà nên nhà đất tại thửa đất số 105 thường xuyên khoá cửa, không có ai ở nhà.

Tại biên bản xác minh với bà Nguyễn Thị T8, ông Nguyễn Xuân Đ, bà Thân Thị T9 (vợ ông Nguyễn Văn V2) là các chủ sử dụng đất của các thửa đất giáp ranh

với thửa đất số 105 cung cấp: Các ông bà đã được Toà án thông báo về kết quả đo đạc hiện trạng ngày 16/4/2024 của CNVPĐKĐĐ huyện Yên D1 và được biết thửa đất số 105 có sự sai lệch về phương vị thửa đất và biến động về độ dài các cạnh của thửa đất giữa GCNQSDĐ với hiện trạng sử dụng và bản đồ địa chính. Tuy nhiên, các ông bà đều xác nhận các thửa đất số 105 và các thửa đất của gia đình các ông bà từ trước đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng, giữa các thửa đất đều đã được xây nhà kiên cố, có tường bao xung quanh, đã phân định ranh giới sử dụng rõ ràng, không hề có sự lấn chiếm về diện tích và không có tranh chấp gì nên các ông bà nhất trí với kết quả đo đạc ngày 16/04/2024. Các ông bà xác định không liên quan gì đến tranh chấp giữa ông V và bà T cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này nên đề nghị Toà án giải quyết vụ án trên cơ sở hiện trạng của thửa đất số 105 và không đưa các ông bà vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại Công văn số 366/2024/CV-VPB ngày 08/11/2024 của Ngân hàng V4 cung cấp: Ngày 28/10/2019, ông Nguyễn Xuân D có ký hợp đồng hạn mức số LN191025180744 với Ngân hàng V4 để vay số tiền 790.000.000đồng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 105 theo hợp đồng thế chấp số 759/HĐTC-2019 và thoả thuận cùng ngày 28/10/2019. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, khách hàng có phát sinh quá hạn trong việc thanh toán. Khách hàng tất toán toàn bộ khoản nợ với V4 vào ngày 21/12/2020, tổng số tiền 803.337.672đồng, Nguyễn Xuân D là người ký trả nợ khoản vay, việc thanh toán được thực hiện qua hình thức chuyển khoản.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 08/11/2024 của Toà án nhân dân huyện Yên Dũng (nay là thành phố B) đã căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 3; điểm a và c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 158; Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 184; Điều 185; khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 235; Điều 246; Điều 264; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ các điều 116, 117, 122, 123, 127, 166, 221, 223, 401, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ các điều 166, 167, 168, 169, 170, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ các khoản 1, 2, 5 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đình V.

Buộc bà Trần Thị T, anh Nguyễn Xuân T1, chị Nguyễn Thị Hương L phải trả ông Lê Đình V quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 9, diện tích 136.7m²; địa chỉ: thôn L (nay là thôn T), xã

H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 778257M do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 31/12/2014, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00666.

Thửa đất số 105, tờ bản đồ số 9, diện tích 136.7m² có tứ cận tiếp giáp như sau: phía Tây giáp đường huyện DH8; phía Bắc giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị T8; phía Nam giáp thửa đất của ông Nguyễn Xuân Đ; phía Đông giáp đất thửa đất của ông Nguyễn Văn V2. *(Có sơ đồ kèm theo bản án)*

Trên thửa đất số 105, tờ bản đồ số 9, diện tích 136.7m² có các tài sản sau:
- 01 (một) nhà lắp ghép bằng thép, trần gỗ ép, mái lợp tôn xộp, bên dưới trần trần nhựa;

- 01 (một) nhà ở hai tầng lệch, nền lát gạch men kích thước 40cmx40cm, tường xây gạch chỉ, chát vữa xi-măng, hoàn thiện lăn sơn, cửa đi và cửa sổ phía trước có khuôn bằng thép còn lại bằng kính, cửa ngăn phòng bằng nhôm kính, cầu thang bằng sắt, tay vịn bằng gỗ, bậc cầu thang chát granito, tầng mái lợp tôn.

- 01 (một) khu bếp phía sau tường xây gạch chỉ chát vữa xi-măng, nền lát gạch men kích thước 50cm x 50cm, ốp cao 1,75m, mái lợp ngói xi-măng tráng men.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án:

2.1. Tuyên vô hiệu và huỷ văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng ngày 16/10/2019 giữa ông Nguyễn Xuân Đ và bà Trần Thị T được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực số 72, quyền số 01-SCT/HĐ,GD.

2.2.T10 vô hiệu và huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/12/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Đình V được Văn phòng C2 công chứng số 7384/2020, quyền số 19 TP/CC-SCC/HĐGD.

2.3. T10 huỷ bỏ việc chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y tại mục IV (những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 778257, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ đất số CH 00666 do UBND huyện Y cấp ngày 31/12/2014 cho bà Trần Thị T và ông Nguyễn Xuân Đ đối với các nội dung:

- Thỏa thuận phân chia tài sản chung cho ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1971, CMND số 121442878; địa chỉ thường trú tại Thôn T, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, theo hồ sơ số 2419/2019 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y xác nhận ngày 18/10/2019.

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Đình V, sinh năm 1974, CMND số 121276601; địa chỉ thường trú tại số A, V, tổ N, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7384/2020,

quyển số 19TP/CC-SCC/HĐ,GD được Văn phòng C2 công chứng ngày 22/12/2020 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y xác nhận ngày 07/01/2021.

3. Về án phí:

- Bà Trần Thị T, anh Nguyễn Xuân T1, chị Nguyễn Thị Hương L phải chịu số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.
- Bà Trần Thị Thanh P chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010068 ngày 11/08/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Dũng.
- Hoàn trả ông Lê Đình V số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010022 ngày 12/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Dũng.

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông Lê Đình V tự nguyện chịu cả số tiền 7.112.000 đồng (*Bảy triệu, một trăm mười hai nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Xác nhận ông V đã thi hành xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền thi hành án, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/11/2024, bà Trần Thị T, chị Nguyễn Thị Hương L và anh Nguyễn Xuân T1 nộp đơn kháng cáo;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Thị T trình bày: Giữ nguyên kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T. Tuyên vô hiệu và huỷ văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng ngày 16/10/2019 giữa ông Nguyễn Xuân D và bà Trần Thị T được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực số 72, quyển số 01-SCT/HĐ,GD. T10 vô hiệu và huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/12/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân D với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Đình V được Văn phòng C2 công chứng số 7384/2020, quyển số 19 TP/CC-SCC/HĐGD. Tuyên huỷ chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y tại mục IV (những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 778257, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ đất số CH 00666 do UBND huyện Y cấp ngày 31/12/2014 cho bà Trần Thị T và ông Nguyễn Xuân D.

Chị Nguyễn Thị Hương L trình bày: Chị giữ nguyên kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T là bà Giáp Thị V1 - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Kim Vĩnh A - Đoàn Luật sư tỉnh B trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông D có hai hợp đồng không đồng nhất, khi hai bên chuyển nhượng tài sản thì bà T vẫn có mặt tại địa phương, số tiền chuyển nhượng không trùng khớp, cần triệu tập ông D đối chất với ông V để làm rõ. Văn phòng công chứng không xác minh tài sản chuyển nhượng theo quy định. Đối với văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng ngày 16/10/2019 giữa ông Nguyễn Xuân D và bà Trần Thị T được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực số 72, quyển số 01-SCT/HĐ,GD vô hiệu do lừa dối, mục đích bà T ký xác nhận để vay vốn ngân hàng, văn bản ghi không trùng khớp ngày, hiện ba mẹ con bà T vẫn đang sinh sống trên diện tích đất chuyển nhượng, đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T.

Anh Nguyễn Xuân T1 là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm lần hai không có lý do.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, HĐXX, thư ký đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1 và khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 31/2024/DSST ngày 08/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng (nay là thành phố B).

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Xuân T1

- Về án phí: Bà Trần Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Hương L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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, xét kháng cáo của bà Trần Thị T, chị Nguyễn Thị Hương L và anh Nguyễn Xuân T1, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm việc vắng mặt lần thứ hai của đại diện UBND thành phố B, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, UBND phường H, ông Nguyễn Văn D2, Văn phòng C1 H1 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo. HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS tiếp tục tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Xét nội dung vụ án, HĐXX thấy: Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 105.

Nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án xác định ông Nguyễn Xuân D và bà Trần Thị Thanh C sống nhau như vợ chồng từ tháng 10/1989, không có đăng ký kết hôn. Ngày 10/7/2018, Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng xử không công nhận ông D và bà T là vợ chồng. Trong thời kỳ chung sống như vợ chồng, ông D và bà T tạo lập được một khối tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 105, được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ lần đầu theo quyết định số 770/QĐ-CT ngày 30/9/2001, số quản lý 014252. Ngày 31/12/2014, được cấp đổi, cấp lại theo GCNQSDĐ số BX 778257, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 00666; từ thời điểm được cấp GCNQSDĐ đến nay không ai có ý kiến hay tranh chấp gì về việc cấp GCNQSDĐ. Do vậy, đủ căn cứ xác định việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 105 của UBND huyện Y cho ông D và bà T được thực hiện đúng quy định của pháp luật và là cơ sở pháp lý để xác định các quyền, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất theo quy định của pháp luật.

2.1. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu và hủy văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019, HĐXX thấy: Ngày 16/10/2019, bà Trần Thị T và ông Nguyễn Xuân D đã lập “*văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng*” thỏa thuận phân chia tài sản chung đối với thửa đất số 105 cho ông D theo hồ sơ số 2419/2019 tại UBND xã H và được chứng thực theo quy định của pháp luật, đảm bảo quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013. Bà T cho rằng khi ký văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 là do bị lừa dối, tuy nhiên bà không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc bị lừa dối. Mặt khác bà T là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, là người biết đọc, biết viết phải nhận thức được các nội dung văn bản mà mình ký đồng thời phải chịu trách nhiệm về các nội dung đã ký.

2.2. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020, HĐXX thấy: Hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực tại Văn phòng C1 theo đúng Luật công chứng, đảm bảo điều kiện có hiệu lực về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 500, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm giao kết các hợp đồng, chủ thể tham gia giao kết hợp đồng đều có

đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; việc giao kết hợp đồng là toàn tự nguyện. Khi các bên chuyển nhượng thửa đất số 105 thì nhà đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của cá nhân ông Nguyễn Xuân D vì: Thửa đất số 105 được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Xuân D và bà Trần Thị Thanh N 31/12/2014 nhưng ngày 18/10/2019 đã được CNVPĐKĐĐ huyện Y xác nhận thỏa thuận phân chia tài sản chung cho cá nhân ông Nguyễn Xuân D, ông D đã tự tay viết biên nhận ngày 21/12/2020, xác nhận số tiền 1.940.000.000 đồng nhận từ ông V là “*tiền bán lô đất và tài sản gắn liền với đất*”. Và tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020 cũng thể hiện bên bán ông Nguyễn Xuân D kê khai tài sản chuyển nhượng cho ông V bao gồm quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 105 và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 80m²/sàn. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020 giữa ông V và ông D đảm bảo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, hai bên giao kết hợp đồng đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng; ngày 07/01/2021, ông V đã được CNVPĐKĐĐ huyện Y xác nhận quyền sở hữu trong GCNQSDĐ nên ông V có toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa đất số 105 theo quy định tại các điều 158, 159, 161 của Bộ luật Dân sự 2015.

2.3. Đối với yêu cầu của bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án hủy xác nhận chỉnh lý của CNVPĐKĐĐ huyện Y tại trang 3 trong GCNQSDĐ số BX 778257 đối với nội dung thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 18/10/2019 và chuyển nhượng ngày 07/01/2021, HĐXX thấy: Ông D, bà T đã được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 105 ngày 31/12/2014. Ngày 16/10/2019, bà T và ông D lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung đối với thửa đất trên. Ngày 18/10/2019, CNVPĐKĐĐ huyện Y căn cứ vào văn bản thỏa thuận ngày 16/10/2019 đã chỉnh lý trang 3 GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Xuân D. Ngày 22/12/2020, ông D lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 105 cho ông V. Ngày 07/01/2021, CNVPĐKĐĐ huyện Y căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2020 đã chỉnh lý trang 3 GCNQSDĐ cho ông Lê Đình V. Theo quy định tại d khoản 2 Điều 106, Điều 195 Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc CNVPĐKĐĐ huyện Y xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại GCNQSDĐ trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do vậy yêu cầu này của bà T là không phù hợp với Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2.4. Đối với việc anh Nguyễn Xuân T1 là người kháng cáo bản án, đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên toà phúc thẩm lần hai không có lý do, việc anh T1 vắng mặt coi như từ bỏ việc kháng cáo của mình, do vậy HĐXX đình chỉ kháng cáo của anh T1 theo quy định tại khoản 3 Điều 296 và khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

[3]. Xét kháng cáo của bà T, chị L, HĐXX thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không có tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Như đã phân tích ở trên, HĐXX thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà T, chị L. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND huyện Yên Dũng (nay là thành phố B) theo như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận căn cứ khoản 1 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 bà T, anh T1, chị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 và khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T, chị Nguyễn Thị Hương L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 08/11/2024 của Toà án nhân dân huyện Yên Dũng (nay là thành phố B) tỉnh Bắc Giang.

2. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Xuân T1.

3. Về án phí: Bà Trần Thị T, chị Nguyễn Thị Hương L, anh Nguyễn Xuân T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ vào các biên lai thu số 0005437, 0005438, 0005439 ngày 21/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Dũng (nay là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang)

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND, VKSND thành phố Bắc Giang;
- Chi cục THADS thành phố Bắc Giang;
- Công thông tin điện tử Tòa án;

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

- Các đương sự;
- Lưu: HS, VPHCTP.

Phạm Văn Tú