

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số: 80/2025/DS-PT

Ngày 08 - 5 - 2025

*V/v: Tranh chấp Yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Trọng

Các Thẩm phán: - Bà Bùi Thị Đoan Trang

- Ông Nguyễn Vĩnh Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Bà Hoàng Thị Tuyết - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 204/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024, về việc “*Tranh chấp Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Hoàng Thị M, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; người đại diện theo ủy quyền của cụ M: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số D, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt);

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị D, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số A, phố C, xóm V, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng C;

Địa chỉ: số D, đường P, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Triệu Quang T – Trưởng văn phòng, (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1953 – Công chứng viên;

Địa chỉ: số nhà G, ngõ F, đường L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1962.

Địa chỉ: TDP L, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

- Ông Dương Văn H1, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ngõ B, đường N, tổ dân phố V, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

- Chị Nguyễn Thị Huyền T3, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Thôn G, phường Đ, thành phố V, Vĩnh Phúc.

- Chị Nguyễn Thị Hồng H2, sinh năm 2000.

- Chị Nguyễn Thị Thanh H3, sinh năm 1996.

Đều có địa chỉ: số A, đường C, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (đều vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Cụ Hoàng Thị M, ông Nguyễn Văn T2

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 07 năm 2022 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo người đại diện theo ủy quyền của cụ M ông Nguyễn Văn H trình bày:

Cụ Hoàng Thị M là chủ diện tích đất 1.527,0 m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.227,0 đất CLN) thuộc thửa đất số 353, tờ bản đồ số 08, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số: A 511447 do Ủy ban nhân dân thị xã V (nay là thành phố) Vĩnh Yên cấp ngày 22/4/1992, địa chỉ tại: khu H, phường L, thành phố V. Năm 2008, cụ M chuyển quyền sử dụng đất cho hai con là Nguyễn Văn T2 690 m² đất, chị Nguyễn Thị Thanh X 207m² đất, phần diện tích đất còn lại là 533m² đất (trong đó có 100m² đất ở + 433m² đất CLN), cụ M tiếp tục sử dụng. Đến năm 2013, cụ M cho con trai là ông T2 mượn bản gốc GCNQSDĐ, cụ M có hỏi thì ông T2 bảo làm ăn cùng anh chị D (H4) là bạn bè với ông T2. Do đó cụ M đã đồng ý cho ông T2 mượn bìa đỏ của mình.

Từ lúc mượn bìa đỏ đến nay ông T2 vẫn chưa trả lại cho cụ M. Do một thời gian dài không thấy ông T2 trả bìa cho cụ M, đến tháng 7/2021, cụ M đã thông qua Công ty L để thực hiện dịch vụ pháp lý trong việc, xác minh thông tin đối với thửa đất của bà tại Văn phòng Đ, chi nhánh V. Căn cứ Biên bản làm việc ngày

15/4/2022 hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng Đ chi nhánh V ghi nhận nội dung cụ M đã chuyển nhượng, cụ thể như sau:

- Chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Kim D1 diện tích 200,0m² tại Thửa đất số 92, Tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc;

- Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H4 và bà Đặng Thị D tại Thửa đất số 93, Tờ Bản đồ số 18, diện tích 332,8m², địa chỉ thửa đất tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh V theo GCNQSDĐ số CA 518207 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 24/9/2015;

Kể từ thời điểm thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho các con, cụ M chưa bao giờ ký kết hay thực hiện giao dịch nào khác liên quan đến thửa đất của mình. Đến nay, thông qua việc xác minh thông tin tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ cụ mới được biết, quyền sử dụng đất của mình hiện đang đứng tên bà Đặng Thị D (chồng là ông Nguyễn Văn H4 đã chết), địa chỉ: Xóm V, xã Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCNQSDĐ), cũng như GCNQSDĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ không cung cấp bản sao cho cụ. Vì vậy, đề nghị quý Tòa xem xét thụ lý và thu thập tài liệu chứng cứ theo quy định pháp luật.

Cụ M khẳng định, không có việc chuyển nhượng, tặng cho nào đối với phần diện tích đất còn lại của cụ. Vì sao phần diện tích đất còn lại của cụ M đứng tên anh H4, chị D thì cụ M không biết. Do không biết việc chuyển nhượng cho nên đến nay cụ cũng chưa từng được nhận bất kỳ khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng. Vì cụ tuổi cao, lại thiếu hiểu biết pháp luật, lợi dụng điều đó nên ông H4 bà D đã cố ý làm cho cụ hiểu sai lệch về nội dung giao dịch là ký vào HĐCNQSDĐ đối với Thửa đất số 93, Tờ Bản đồ số 18, diện tích 332,8m², địa chỉ thửa đất tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Đây là hành vi lừa dối, không thể hiện ý chí của cụ M. Tài sản của cụ M là quyền sử dụng đất có giá trị lớn, trong khi cụ chưa từng có bất kể giao dịch nào thể hiện ý chí của mình về việc chuyển quyền sử dụng đất sở hữu hợp pháp của mình cho ông bà Hùng D2. Quyền sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất của cụ M đã bị xâm phạm nghiêm trọng, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của cụ.

Nay cụ M đề nghị Tòa án Tuyên Hợp HĐCNQSDĐ ngày 29/7/2015 giữa bên chuyển nhượng là Hoàng Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H4, bà Đặng Thị D đối với Thửa đất số 93, Tờ Bản đồ số 18, diện tích 332,8m², địa chỉ thửa đất tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc tại Văn phòng C là vô hiệu;

Hủy GCNQSDĐ số CA 518207 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 24/9/2015, đối với diện tích 332,8m² đất thuộc thửa đất số 93, Tờ Bản đồ

số 18, địa chỉ thửa đất tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc mang tên ông Nguyễn Văn H4, bà Đặng Thị D.

Bị đơn bà Đặng Thị D trình bày:

Vợ chồng bà có quen biết với ông Nguyễn Văn T2. Năm 2014, ông T2 có nói với vợ chồng bà là có lô đất của cụ M (mẹ của ông T2) muốn bán. Năm 2015, vợ chồng bà đã đồng ý mua đất của cụ M là thửa đất số 93, tờ bản đồ số 18, diện tích 332,8m², địa chỉ thửa đất tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc với giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng, được Văn phòng C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc công chứng số 15007/KM/2015/HĐCN, quyền số 06-KM/CC-SCC/HĐGG. Khi đó có tất cả các đương sự và chủ lô đất có mặt để ký chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Sau khi được cấp GCNQSDĐ đứng tên là Nguyễn Văn H4 và Đặng Thị D, do vợ chồng bà có nhu cầu làm ăn cần vay vốn ngân hàng, nên đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng V1 chi nhánh V. Do chồng bà chết đột ngột, nên bà không thể chi trả tiền gốc và lãi cho ngân hàng nên cần bán thửa đất. Khi đó bà có hỏi ông T2 có muốn chuộc lại thửa đất hay không, nhưng ông T2 thời điểm đó không có tiền và muốn mua lại thửa đất với giá thấp nên bà không đồng ý. Ông T2 liên tục quấy nhiễu làm khó để bà không bán được thửa đất và yêu cầu bà phải trả thêm cho ông 100.000.000đ. Sau đó, bà đã bán thửa đất trên cho anh Dương Văn H1 với giá 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng).

Nay cụ M nộp đơn khởi kiện bà đối với thửa đất trên nên anh H1 vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ, quan điểm của bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ M, vì gia đình bà nhận chuyển nhượng thửa đất với cụ M là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Cụ Hoàng Thị M có thửa đất khoảng hơn 1.000m², sau khi cụ M cho con gái và con trai thì diện tích đất còn lại của cụ M là 532,8m². Khoảng năm 2013, 2014, ông có mượn của cụ M 200m² để vay 400.000.000 đồng của bà D1. Bà D1 yêu cầu ông phải làm thủ tục tách đất đứng tên bà thì bà mới cho vay. Khi vay được 6 tháng bà D1 yêu cầu ông trả tiền, nên ông đã vay của ông H4, bà D 400.000.000 đồng để trả cho bà D1. Ông H4 đồng ý và đưa tiền cho bà D1 để lấy bìa đỏ về. Sau đó, bà D1 và ông H4 chuyển nhượng cho nhau thế nào ông không biết. Khoảng năm 2015, ông cần vay tiền ngân hàng nên đã mượn bìa đỏ của cụ M và cụ M đồng ý, ông đưa bìa đỏ của cụ M cho ông H4 nhờ ông H4 vay tiền hộ. Ông H4 yêu cầu anh ký vào giấy ủy quyền để vay tiền ngân hàng nhưng sau đó không vay được nên ông H4 đã đề xuất vay ngoài và ông H4 sẽ đứng ra vay hộ với giá 1.200 đồng/triệu/ngày. Ông H4 yêu cầu ông viết giấy vay 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), nhưng ông H4 chưa đưa tiền cho ông và vẫn cầm sổ đỏ của cụ M.

Ông chưa bao giờ đưa cụ M đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển

nhượng với bà D, ông H4, việc công chứng viên có đến nhà xin chữ ký cụ M hay không thì ông không biết. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký của cụ M. Năm 2016, do ông H4 vẫn không trả bìa đỏ nên ông đã bảo cụ M làm đơn tố cáo lên Công an thành phố V. Trong quá trình làm việc, ông H4 có bảo với ông, nếu cụ M rút đơn ông sẽ trả lại bìa đỏ, nên cụ M đã rút đơn, nhưng ông H4 vẫn không trả bìa đỏ. Đến năm 2018, ông H4 chết, bà D yêu cầu anh trả 700.000.000 đồng thì bà sẽ trả bìa đỏ, ông không đồng ý. Lúc này ông mới biết bìa đỏ đã được sang tên cho ông H4, bà D.

Nay cụ M khởi kiện đối với bà D, quan điểm của ông T2 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H1 trình bày:

Được sự đồng ý của cơ quan thi hành án và bà D nên ông đã mua thửa đất số 93, tờ bản đồ số 18, diện tích 332,8m², trong đó đất ở là 50m², địa chỉ thửa đất tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Do thửa đất đứng tên ông H4, bà D mà ông H4 đã chết, ngày 25/08/2022, bà D cùng ba con là chị Nguyễn Thị Hồng H2, chị Nguyễn Thị Huyền T3, chị Nguyễn Thị Thanh H3 đã làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại văn phòng C, đồng thời ba con của ông H4 đã đồng ý tặng cho toàn bộ di sản thừa kế cho mẹ mình là bà Đặng Thị D trong cùng ngày. Ngày 06/10/2022, bà D làm thủ tục chuyển nhượng cho ông tại văn phòng C với giá là 2.300.000.000 đồng.

Nay vì có đơn khởi kiện của cụ M đối với bà D về thửa đất trên nên ông chưa làm thủ tục cấp GCNQSDĐ được, quan điểm của ông không đồng ý với đơn khởi kiện của cụ M, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho ông là người thứ ba ngay tình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C do ông Triệu Quang T là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 29/7/2015, bà Hoàng Thị M, ông Nguyễn Văn H4 và bà Đặng Thị D đã đến Văn phòng C, đề nghị Văn phòng thực hiện việc công chứng HĐCNQSDĐ. Theo đó bà Hoàng Thị M đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H4 và bà Đặng Thị D quyền sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ 18, tại địa chỉ: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (theo GCNQSDĐ số A11447 do UBND thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 22/4/1992). Tại thời điểm công chứng bà Hoàng Thị M, ông Nguyễn Văn H4 và bà Đặng Thị D đều đến ký tại Văn phòng C và xuất trình đầy đủ Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của mình cho ông Nguyễn Hữu T1 là công chứng viên công chứng HĐCNQSDĐ này. Sau khi kiểm tra hồ sơ pháp lý đầy đủ, nhận thấy các bên đều có năng lực hành vi dân sự, các giấy tờ, tài liệu mà các bên cung cấp là đầy đủ và các bên đều yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ nêu trên. Công chứng viên Nguyễn

Hữu T1 đã yêu cầu các bên tự đọc lại hợp đồng, đồng thời đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng cho các bên và hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm công chứng đều minh mẫn không bị ép buộc gì. Năm 2018, công chứng viên Nguyễn Hữu T1 đã nghỉ việc tại Văn phòng C.

Nay đương sự yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu, quan điểm của Văn phòng C là hợp đồng nêu trên đúng trình tự, đảm bảo đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T1 Công chứng viên trình bày:

Trước đây ông có làm Công chứng viên tại Văn phòng C, đến năm 2017 ông đã nghỉ việc. Năm 2015, ông có công chứng HĐCNQSDĐ giữa cụ Hoàng Thị M với ông Nguyễn Văn H4 và bà Đặng Thị D. Khi các bên yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ đến yêu cầu công chứng, sau khi tiến hành kiểm tra, các bên đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ, hồ sơ liên quan. Văn phòng C đã soạn thảo dự thảo hợp đồng và đưa cho các bên đọc xem có sửa đổi nội dung hợp đồng không, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã đọc dự thảo hợp đồng. Sau khi đọc xong, công chứng viên đã giải thích cho các bên về quyền và nghĩa vụ của mình trong giao kết hợp đồng theo quy định của pháp luật. Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng, ký trước mặt công chứng viên. Sau khi các bên ký xong, công chứng viên đã ký công chứng hợp đồng trên, ông khẳng định việc ông công chứng hợp đồng giữa cụ M và bà D là đúng theo quy định của pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H4 chị Nguyễn Thị Hồng H2, chị Nguyễn Thị Huyền T3, chị Nguyễn Thị Thanh H3 đều thống nhất trình bày:

Các chị là con của ông Nguyễn Văn H4 và bà Đặng Thị D. Bố mẹ các chị đã mua thửa đất của cụ Hoàng Thị M, thời gian nào các chị không biết. Sau đó, thửa đất trên được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông H4, bà D, bố mẹ các chị đã thế chấp thửa đất trên để vay ngân hàng với số tiền bao nhiêu các chị không biết. Đến tháng 8 năm 2017, bố các chị bị bệnh chết, mẹ các chị gặp khó khăn về kinh tế không trả được tiền cho ngân hàng nên ngân hàng đã khởi kiện đối với mẹ các chị yêu cầu trả cả gốc và lãi cho Ngân hàng. Do mẹ các chị chưa trả được nợ nên cơ quan thi hành án tiến hành kê biên tài sản đối với thửa đất đứng tên ông H4, bà D. Sau đó, mẹ các chị đã bán thửa đất trên cho ông Dương Văn H1 với số tiền bao nhiêu các chị không biết.

Nay cụ Hoàng Thị M yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa cụ M với ông H4 bà D vô hiệu, quan điểm của các chị đều không đồng ý với yêu cầu của cụ M, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ M với ông H4, bà D là hợp pháp,

đúng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn cụ Hoàng Thị M, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo ông T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện theo ủy quyền của cụ M sửa đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã được thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Đơn kháng cáo của cụ Hoàng Thị M và ông Nguyễn Văn T2 được làm trong hạn luật định, đơn hợp lệ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.1]. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, ông Nguyễn Hữu T1, được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần 2 không có lý do; các chị Nguyễn Thị Huyền T3, Nguyễn Thị Hồng H2 và Nguyễn Thị Thanh H3 có đơn xin xét xử vắng mặt, do vậy Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xem xét toàn bộ vụ án:

[2.1]. Về nội dung vụ án: Ngày 22/4/1992 cụ Nguyễn Thị M1 (tức Hoàng Thị M) được Ủy ban nhân dân thị xã V (nay là thành phố) Vĩnh Yên cấp GCNQSDĐ số: A 511447, đối với thửa đất số 353, tờ bản đồ số 08, diện tích đất 1.527,0m² (trong đó có 300m² đất ở và 1227m² đất CLN), địa chỉ tại: Khu H, phường L, thành phố V. Năm 2008, cụ M chuyển quyền sử dụng đất cho hai con là

Nguyễn Văn T2 690m² đất, chị Nguyễn Thị Thanh X 207m² đất, phần diện tích đất còn lại là 533m² (trong đó có 100m² đất ở + 433m² đất CLN), cụ M tiếp tục sử dụng.

[2.2]. Đến năm 2013, cụ M cho con trai là ông T2 mượn bản gốc GCNQSDĐ để làm ăn. Tuy nhiên thời gian lâu không thấy ông T2 trả lại GCNQSDĐ, thông qua Công ty L, cụ M được biết thửa đất đã được chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Kim D1 diện tích 200,0m²; ông Nguyễn Văn H4 và bà Đặng Thị D diện tích 332,8m². Ông H4 và bà D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp GCNQSDĐ số CA 518207 ngày 24/9/2015. Cụ M khẳng định, không có việc chuyển nhượng, tặng cho nào đối với phần diện tích đất còn lại của cụ. Cụ chưa bao giờ ký kết hay thực hiện giao dịch nào khác liên quan đến thửa đất của mình. Vì sao phần diện tích đất còn lại của cụ M đứng tên anh H4, chị D thì cụ M không biết. Do đó cụ M đề nghị Tòa án tuyên HĐCNQSDĐ ngày 29/7/2015 giữa bên chuyển nhượng là Hoàng Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H4, bà Đặng Thị D đối với Thửa đất số 93, Tờ Bản đồ số 18, diện tích 332,8m², địa chỉ thửa đất tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc tại Văn phòng C là vô hiệu.

[3]. Bị đơn bà Đặng Thị D cho rằng: Năm 2014, ông T2 là con trai của cụ M có nói với vợ chồng bà là có lô đất của cụ M muốn bán. Năm 2015, vợ chồng bà đã đồng ý mua đất của cụ M là thửa đất số 93, tờ bản đồ số 18, diện tích 332,8m², địa chỉ thửa đất tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc với giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng được Văn phòng C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc công chứng số 15007/KM/2015/HĐCN, quyền số 06-KM/CC-SCC/HĐGG. Khi đó có tất cả các đương sự và chủ lô đất có mặt để ký chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Sau đó vợ chồng bà đã được cấp GCNQSDĐ. Do có nhu cầu làm ăn cần vay vốn ngân hàng nên đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng V1 chi nhánh V.

[3.1]. Ông Nguyễn Văn T2 (là con trai của cụ M) trình bày rằng năm 2014, ông có mượn bìa đỏ của cụ M đối với 200m² để vay tiền của bà D1 400.000.000đ, bà D1 yêu cầu ông phải sang tên cho bà thì mới cho ông vay tiền, vay được 6 tháng bà D1 đòi tiền nên ông đã vay của ông H4 400.000.000đ để trả cho bà D1 và lấy bìa đỏ về, sau đó giữa ông H4 và bà D1 chuyển nhượng cho nhau như thế nào ông không biết. Tuy nhiên phần diện tích 200m² này nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[3.2]. Năm 2015 ông T2 có hỏi mượn bìa đỏ của cụ M để đưa cho ông H4, nhờ ông H4 vay tiền Ngân hàng nhưng không vay được phải vay ngoài. Ông T2 trình bày phải vay ngoài của ông H4, ban đầu ông H4 yêu cầu viết giấy vay số tiền 500.000.000đ, sau đó ông H4 yêu cầu ông viết lại giấy vay số tiền 700.000.000đ, ông đã viết giấy vay tiền, ký giấy, giao bìa đỏ cho ông H4 từ năm 2014, nhưng đến nay không nhận được bất kỳ khoản tiền nào, bìa đỏ cũng chưa được nhận lại. Mặc

dù ông T2 trình bày như vậy, nhưng ông không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào về việc vay tiền nêu trên; hơn nữa việc trình bày như vậy của ông T2 hoàn toàn không phù hợp thực tế.

[4]. Xem xét tính pháp lý của HĐCNQSDĐ ngày 29/7/2015 giữa cụ Hoàng Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn H4, bà Đặng Thị D đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ 18, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1]. Về trình tự, thủ tục lập Hợp đồng: Ngày 29/7/2015, Văn phòng C thực hiện việc công chứng HĐCNQSDĐ giữa bà Hoàng Thị M và ông Nguyễn Văn H4, bà Đặng Thị D. Khi đó, ông Nguyễn Hữu T1 là công chứng viên của Văn phòng C trực tiếp thực hiện các thủ tục tiến hành công chứng đối với hồ sơ chuyển nhượng trên. Hồ sơ gồm có: Phiếu yêu cầu công chứng của bà Đặng Thị D; HĐCNQSDĐ ngày 29/7/2015; Bản phô tô Giấy chứng minh nhân dân, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của cụ Hoàng Thị M; GCNQSDĐ của cụ M; Sổ hộ khẩu Nguyễn Văn H4, Hoàng Thị M; Chứng minh nhân dân của bà Đặng Thị D, Nguyễn Văn H4.

[4.2]. Sau khi kiểm tra hồ sơ pháp lý đầy đủ, nhận thấy các bên đều có năng lực hành vi dân sự, các giấy tờ, tài liệu mà các bên cung cấp là đầy đủ và các bên đều yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ nêu trên. Công chứng viên Nguyễn Hữu T1 đã yêu cầu các bên tự đọc lại hợp đồng, đồng thời đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng cho các bên và hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm công chứng đều minh mẫn không bị ép buộc gì. Ngày 24/9/2015 ông H4 và bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5]. Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn cho rằng không ký vào HĐCNQSDĐ ngày 29/7/2015 với ông H4, bà D. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định trưng cầu giám định vân tay và chữ ký, chữ viết của cụ M tại HĐCNQSDĐ giữa cụ M với ông H4, bà D. Tại Kết luận giám định số 227/KL- HTHS ngày 02/7/2024: *Dấu vân tay in dưới dòng chữ:*

“Ngón trỏ phải bà Hoàng Thị M” tại trang 04 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gửi giám định với dấu vân tay in ở ô trống trái trong chỉ bản ghi tên Hoàng Thị M, sinh năm 1937, nơi thường trú: Phường L, thành phố V, Vĩnh Phúc là dấu vân tay của một người”.

Tại công văn số 2899/C09- P3 ngày 30/9/2024 về việc đính chính Kết luận giám định số 227/KL- HTHS ngày 02/7/2024: *Do sơ suất trong quá trình soạn thảo văn bản, V2 đính chính nội dung “trỏ trái” in tại cuối dòng thứ 7, đầu dòng thứ 8 của trang 2 trong kết luận giám định số 227/KL- HTHS ngày 02/7/2024 của V2 thành “trỏ phải”;*

Tại Kết luận giám định số 228/KL-KTHS ngày 08/8/2024 của V2 của V2 Bộ C1: *Chữ ký “My” phía dưới các trang 2, 3 và chữ ký. Chữ viết đứng tên Hoàng*

Thị M dưới mục “BÊN CHUYỂN NHƯỢNG” trên trang 4 mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Hoàng Thị M trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 do cùng một người ký, viết ra.

[6]. Như vậy, từ những nội dung đã phân tích ở trên nhận thấy HĐCNQSDĐ giữa cụ M với ông H4, bà D đã đảm bảo về mặt hình thức, trình tự, thủ tục và nội dung theo quy định. Thửa đất của cụ M đã được cấp GCNQSDĐ đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi chuyển nhượng ông H4, bà D đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 18, diện tích 332,8 m²; địa chỉ thửa đất tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc là hợp pháp. Do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên HĐCNQSDĐ giữa cụ M với ông H4 bà D vô hiệu là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[7]. Đối với Giấy biên nhận tiền ngày 08/02/2014, nguyên đơn cho rằng được thực hiện trước thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng là 17 tháng, trong giấy biên nhận tiền hai bên mua bán thửa đất có một ngôi nhà. Tuy nhiên tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành thể hiện trên đất chỉ có một chuồng gà, điều đó thể hiện việc mua bán thửa đất trong giấy giao nhận tiền này không phải là thửa đất đang tranh chấp. Bị đơn trình bày sở dĩ có việc giao nhận tiền trước ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng là do cụ M và ông T2 cần tiền nên ông bà đã đưa tiền trước cho cụ M và ông T2, trong giấy biên nhận chỉ có cụ M nhưng thực tế có cả ông T2 ở đó, đồng thời cụ M là chủ sử dụng đất.

Do trước đó vợ chồng ông bà đã mua một số thửa đất của cụ M nên vợ chồng ông bà tin tưởng và cũng do chưa cần sử dụng đến thửa đất nên sau đó một thời gian hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên. Thời điểm hai bên chuyển nhượng cho nhau có một ngôi nhà cấp 4 đã cũ nằm dọc theo thửa đất ở phía trong vườn, do ngôi nhà đã bị hư hỏng nên bà đã dỡ bỏ, hiện nay không còn ngôi nhà trên. Hội đồng xét xử thấy rằng trong nội dung Giấy nhận tiền cũng đã nêu rõ việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ 18, đồng thời do quá trình sử dụng đã lâu nên có sự thay đổi về hiện trạng sử dụng đất.

[8]. Từ những nhận định trên, nhận thấy kháng cáo của cụ M và ông T2 là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[9]. Về chi phí tố tụng: Cụ Hoàng Thị M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.900.000đ và chi phí giám định chữ ký, chữ viết và vân tay là 3.757.000đ (xác nhận nguyên đơn cụ M đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và nộp tạm ứng chi phí giám định và đã chi phí xong).

[10]. Về án phí phúc thẩm: Cụ M và ông T2 được miễn án phí phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi. Tại cấp sơ thẩm, ngày 03/10/2022 người đại diện

theo ủy quyền của nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004686 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, do được miễn án phí nên cần trả lại số tiền trên cho cụ M.

[11]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm nhân dân tỉnh V về giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của cụ Hoàng Thị M và ông Nguyễn Văn T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 41/2024/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ các Điều 122, 124, 697 và 698 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 167 và Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 147, 157, 161 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết: 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, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Hoàng Thị M về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2015, giữa cụ Hoàng Thị M với ông Nguyễn Văn H4, bà Đặng Thị D, đối với thửa đất số 93, tờ Bản đồ số 18, diện tích 332,8m², địa chỉ: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, được công chứng số 15007/KM/2015/HĐCN, quyền số 06-KM/CC-SCC/HĐGG tại Văn phòng C là vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng: Cụ Hoàng Thị M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.900.000đ và chi phí giám định chữ ký, chữ viết và vân tay là 3.757.000đ. Xác nhận nguyên đơn cụ M đã nộp đủ tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và nộp tạm ứng chi phí giám định và đã chi phí xong.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm cho cụ Hoàng Thị M. Hoàn trả lại cụ M số tiền 300.000đ tạm ứng án đã nộp theo Biên lai thu số 0004686 ngày 03/10/2022 (do ông Nguyễn Văn H nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố Vĩnh Yên;
- VKSND thành phố Vĩnh Yên;
- Chi cục THADS thành phố Vĩnh Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

đã ký

Nguyễn Xuân Trọng