

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

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

Bản án số: 90/2025/DS-PT

Ngày: 29/8/2025

V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất vô hiệu, đòi tài sản

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Dung

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Hiệu

Bà Lê Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Xuân Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Lữ Thị Phương Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025 về: *Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, đòi tài sản*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Thanh Hóa bị nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T năm: 1950.

Nơi cư trú: Phố T, phường Q, tỉnh Thanh Hóa

- Người đại diện theo ủy quyền: Anh Cao Văn C năm 2000

Địa chỉ: SN G đường Q, phường H, tỉnh Thanh Hóa

(Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2024 và ngày 12/12/2024)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H sư Văn phòng L3thuộc Đoàn Luật sư thành phố H6

Địa chỉ: Số B, phường H, thành phố Hà Nội

2. Bị đơn: 1. Ông Lê Đình T1 năm 1963

2. Bà Phạm Thị Y năm: 1967

Cùng địa chỉ: Phố E, phường Q, tỉnh Thanh Hóa

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Đỗ Thanh H1 năm 1959

Địa chỉ: Số F, C, phường H, tỉnh Thanh Hóa

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Hữu T2 năm: 1976

Địa chỉ: Phố T, phường Q, tỉnh Thanh Hóa

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Anh Phạm Thành Đ năm 2000

Địa chỉ: Q, xã N, tỉnh Thanh Hóa

(*Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2024*)

3.2. Bà Vũ Thị C1 năm: 1950

Địa chỉ: Phố T, phường Q, tỉnh Thanh Hóa

3.3. Chị Nguyễn Thị H2 năm: 1984

Địa chỉ: Phố Q, phường Q, tỉnh Thanh Hóa

3.4. Chị Nguyễn Thị L năm: 1978

Địa chỉ: Phố P, phường Q, tỉnh Thanh Hóa

3.5. Văn phòng C2

Địa chỉ: A, phường H, tỉnh Thanh Hóa

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lại Văn T3 văn phòng.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Hữu N năm 1978

Địa chỉ: Phố T, phường Q, tỉnh Thanh Hóa

4.2. Ông Lê Duy T4 năm 1976

Địa chỉ: Phố Q, phường Q, tỉnh Thanh Hóa

4.3. Ông Nguyễn S L1 sinh năm 1970

Địa chỉ: Số B, N, phường H, tỉnh Thanh Hóa

Tại phiên toà có mặt anh Cao Văn C chị Nguyễn Thị H2 Nguyễn Thị L1 Phạm Thành Đông N, ông Lê Đình T1 bà Phạm Thị Y1 ông Nguyễn S L1 Vắng mặt VPCC Lại Văn T3 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt); Vắng mặt ông Nguyễn Ngọc Thanh Nguyễn Hữu T5 (đã có đại diện uỷ quyền) và bà Vũ Thị C2

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình làm việc tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T6 và đại diện theo uỷ quyền trình bày:**

Gia đình ông sống ổn định tại thửa đất số 843 tờ bản đồ 01, địa chỉ thửa đất: Xã Q, TP . tỉnh Thanh Hóa giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bố ông là Nguyễn Hữu T5 Năm 1997 vợ chồng ông (ông T7 C1 có xây trên đất 1 căn nhà 37m², vợ chồng anh T5 (con trai và con dâu ông T8 sinh sống tại đây.

Năm 2014, anh Nguyễn Hữu T9 ông nội là Nguyễn Hữu T5 tặng cho diện tích 355m² đất (100 m² đất ở, 255 m² đất vườn) tại thửa 843 tờ bản đồ 01 (nêu trên); Tài sản gắn liền với đất tặng cho là nhà ở 01 tầng 37,2 m² bê tông cốt thép. Anh T2 đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BX 733517 ngày 10/12/2014 mang tên Nguyễn Hữu T2 thửa đất số 483-2; tờ bản đồ 01; Địa chỉ thửa đất: Thôn

T, xã Q, TP . tỉnh Thanh Hóa diện tích 355m²; Tài sản gắn liền với đất là nhà ở 01 tầng 37m² bê tông cốt thép.

Do nhà chật hẹp nên ngày 20/10/2016 ông T7 C1chị Lchị H2(hai con gái của ông T, bà C1họp bàn góp tiền để làm nhà trên thửa đất của anh T2cho ông T, bà C1ở. Ông T, bà C1góp 200 triệu, chị L, chị H2góp tổng 220 triệu. Khi họp bàn thì anh T2không có mặt. Việc họp bàn không có người làm chứng nhưng có lập “giấy họp bàn làm nhà” có chữ ký của ông T7 C1chị Lchị H2Tháng 11/2016, ông T10 ra làm ngôi nhà bằng 42m² trên thửa đất của anh T2được ông nội cho.

Do nhà thường có giỗ chạp, tụ tập đông con cháu nên ngày 14/01/2020 ông T7 C1chị Lchị H2anh T2lại họp bàn để xây ngôi nhà hai tầng trên thửa đất của anh T11 đình thống nhất ông T, bà C1góp 1,5 tỷ, chị L3 500 triệu, chị H2góp 500 triệu để làm nhà, vợ chồng anh T2không có tiền đóng góp nên đóng góp bằng QSDĐ. Gia đình thống nhất anh T2chỉ có quyền ở trong ngôi nhà này cùng bố mẹ, không có quyền chuyển nhượng. Việc họp bàn có lập “Biên bản họp gia đình” có chữ ký của ông T7 C1chị Lchị H2anh T2, không có người làm chứng.

Khi làm nhà, do ông T7 C1già yếu nên gia đình thống nhất giao cho anh T2đứng ra xin cấp phép xây dựng và giao tiền cho anh T2để xây nhà. Do đó ông T7 C1đã đưa cho anh T2số tiền 2.500.000.000đ. Việc giao tiền có lập giấy xác nhận giao nhận tiền ngày 20/02/2020. Sau khi nhận tiền anh T2đã thực hiện việc xây dựng ngôi nhà 2 tầng diện tích sử dụng 270m².

Tháng 3/2023 ông T12, bà Y2 đuổi ông T7 C1ra khỏi nhà và chiếm nhà sử dụng từ đó đến nay. Ông T13 hiểu thì được biết tháng 11/2022 anh T2có vay tiền của ông T1bà Yhai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất để làm tin. Theo hợp đồng công chứng số 12176 quyển số 04/2022 ngày 24/11/2022, anh T2chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mang tên anh T2và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà ở 2 tầng (mà ông T, bà C1đang ở) cho ông T12, bà Y

Ông Tcho rằng, việc anh T2bán nhà đất cho ông T1bà Ylà xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Do đó, ông T14 kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- *Tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất” giữa anh Nguyễn Hữu T15 ông T12, bà Y3 chứng số 12.176 quyển số 04/2022 ngày 24/11/2022 tại Văn phòng C2vô hiệu*

- *Buộc ông T12, bà Y8 cho ông T7 C1tài sản là căn nhà mái bằng và căn nhà 2 tầng tại địa chỉ phố T, phường Q, TP .mà ông T12, bà Y4 sử dụng.*

*** Bị đơn tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai ông Lê Đình T16 Phạm Thị Y5 bày:**

Tháng 11/2022 ông T1bà Ynhận chuyển nhượng của vợ chồng anh T5, chị L2thửa đất 843-2, tờ bản đồ 01 và tài sản gắn liền với đất (là ngôi nhà 02 tầng) tại địa chỉ: Thôn T, phường Q, TP .Việc mua bán do hai bên tự nguyện, và có làm

hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C2(HĐ công chứng số 12.176 quyền số 04/2022 ngày 24/11/2022). Trong hợp đồng chỉ ghi số tiền mua bán là 1.200.000.000đ song giá chuyển nhượng thực tế là 3.600.000.000đ. Ông bà đã trả đủ số tiền 3,6 tỷ mua nhà cho anh T2 và anh T2 đã giao tài sản (nhà đất) và giấy chứng nhận QSDĐ cho ông bà; Ông bà cũng đã đăng ký biến động thửa đất từ tên anh T2 sang ông T1 bà Y Đồng thời đầu tư sửa sang lại nhà, tường rào, cổng và quản lý sử dụng từ tháng 4/2023 đến nay.

Ông bà khẳng định việc anh T2 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông bà là hoàn toàn tự nguyện (do anh T2 cần tiền để giải quyết việc trả nợ); Giấy tờ nhà đất đứng tên anh T2 hợp pháp, nên anh T2 có quyền bán; Hợp đồng mua bán có công chứng hợp lệ. Ông. bà cũng đã thanh toán đủ tiền cho anh T2 đã nhận tài sản và cũng đã đăng ký biến động đất sang tên ông bà. Như vậy nhà đất là tài sản hợp pháp của ông bà, ông bà có quyền sở hữu, sử dụng.

Đối với “Giấy thỏa thuận làm nhà” và “Biên bản họp gia đình” mà ông T17 cấp cho Tòa án để chứng minh căn nhà là do ông T, bà C1 và các con gái góp tiền xây dựng ông bà không công nhận. Vì các giấy này chỉ có ông T7 C1 và các con ông bà ký với nhau, không có người làm chứng, không công chứng, chứng thực nên không có tính khách quan. Như vậy, tài sản không phải của ông T bà C3, do đó ông T24 có quyền đòi lại; Ông T7 C1 không phải người ký Hợp đồng chuyển nhượng, tài sản chuyển nhượng không phải của ông T7 C1 do đó ông T, bà C1 không có quyền yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu.

Trường hợp anh T2 muốn chuộc lại nhà đất thì ông bà yêu cầu anh T2 thanh toán lại cho ông bà số tiền ông bà đã trả để mua nhà của anh T2 là 3.600.000.000đ, thanh toán tiền lãi từ khi ông bà giao tiền cho anh T2 theo lãi Ngân hàng; Ngoài ra anh T2 phải trả cho ông bà tiền ông bà đã chi phí sửa nhà, xây tường rào, xây cổng, lắp thiết bị vệ sinh mới và tiền lệ phí sang tên nhà đất mà ông bà đã nộp cho Nhà nước.

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

- Anh Nguyễn Hữu T5 Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, anh T2 đã nhận được thông báo thụ lý, song nhiều lần Tòa án triệu tập anh T2 không đến làm việc và cũng không có bất cứ phản hồi nào đến Tòa án.

Sau khi Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 12/3/2025 Tòa án nhận được bản tự khai của anh T2 gửi qua đường bưu điện. Nội dung bản khai anh T2 trình bày: Năm 2014, khi ông nội ốm nặng, lúc lần anh T2 đã nhờ Văn phòng công chứng soạn hợp đồng tặng cho QSDĐ mang về cho ông nội ký, điểm chỉ. Sau khi ông nội ký hợp đồng tặng cho thì anh T2 tự ý đi làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ và đã được UBND TP. Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận số BX733517 mang tên Nguyễn Hữu T2 đối với thửa đất 483-2; tờ bản đồ 01; Địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã Q, tp T tỉnh Thanh Hóa Việc anh làm thủ tục tặng cho và được cấp

giấy chứng nhận QSDĐ bố mẹ và các em gái anh không biết. Năm 2016 khi anh đi làm ăn xa thì bố mẹ và em gái xây dựng căn nhà mái bằng 42m² trên thửa đất đứng tên anh. Năm 2020 bố mẹ anh tiếp tục xây dựng ngôi nhà 2 tầng trên thửa đất này để dưỡng già và thờ cúng tổ tiên, không được bán.

Bản thân anh T2 tháng 11/2022 có vay của ông T1 bà Y số tiền 3.600.000.000đ, hạn vay 02 năm, hạn trả nợ ngày 18/11/2024. Khi vay ông T1 bà Y yêu cầu anh T2 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất ông nội tặng cho để làm tin; Hai bên cũng viết “Giấy hẹn trả nợ” cam kết sau 02 năm anh T2 trả hết nợ sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và ông bà trả lại sổ đỏ cho anh; Nếu sau 02 năm không trả nợ thì ông T1 bà Y sẽ có quyền xử lý nhà đất của anh tâm. Tuy nhiên tháng 3/2023, chưa hết hạn trả nợ ông T1 bà Y đã làm thủ tục đăng ký biến động giấy chứng nhận QSDĐ sang tên ông T1 bà Y và đuổi bố mẹ anh (ông T7 C1 ra khỏi nhà, chiếm giữ tài sản của gia đình anh.

Do đó, anh yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa anh với ông T1 bà Y công chứng số 12.176 quyền số 04/2022 ngày 24/11/2022 tại Văn phòng C2 vô hiệu vì đây là hợp đồng giả cách (anh chỉ ký để làm tin cho hợp đồng vay với ông T12, bà Y6 tế không phải chuyển nhượng nhà đất). Đồng thời yêu cầu ông T12, bà Y8 lại nhà đất cho anh và bố, mẹ anh.

- Bà Vũ Thị C1 chị Nguyễn Thị Lchi Nguyễn Thị H3 Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai, bà C1 chị Lchi H2 khai thống nhất với lời khai của ông T25 việc đóng góp tiền để xây nhà trên thửa đất 483-2; tờ bản đồ 01; Địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã Q, TP . tỉnh Thanh Hóa mang tên anh T18 H2 đóng góp 2 lần số tiền 620.000.000đ; Chị L4 góp 2 lần số tiền 600.000.000đ. Và cũng thống nhất đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T2 với ông T12, bà Y7 hiệu. Yêu cầu trả lại nhà cho ông T, bà C3

Chị H2, chị L5 khẳng định số tiền góp làm nhà (nêu trên) là tiền các chị tặng cho bố mẹ để làm nhà, do đó ngôi nhà là tài sản của bố mẹ (ông T, bà C1 các chị không có quyền gì đối với tài sản này.

- Văn phòng C2 Tại các văn bản gửi Tòa án, VP công chứng L4 khẳng định “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất” công chứng số 12.176 quyền số 04/2022 ngày 24/11/2022 tại Văn phòng C2 giữa anh Nguyễn Hữu T15 ông T1 bà Y được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, về nội dung, hình thức, về chủ thể và đối tượng hợp đồng đều đúng quy định của pháp luật. Do đó VPCC không đồng ý với yêu cầu của ông T25 việc tuyên hợp đồng (nêu trên) vô hiệu.

*** Người làm chứng:**

- Ông Nguyễn Hữu N1: Có xây dựng ngôi nhà 02 tầng tại địa chỉ T, phường Q, TP .cho anh T19 đồng với anh T5(hợp đồng miệng); Anh T2chị L2là người thanh toán tiền cho ông.

- Ông Lê D T4khai: Ông có làm ngôi nhà mái bằng tại địa chỉ T, phường Q, TP .Ông nhận công trình thông qua ông N2 trực tiếp nhận với chủ nhà nên ông không biết ông T20 anh T2là người hợp đồng làm nhà; Quá trình tổ thợ của anh làm nhà thì ông T7 C1đang ở căn nhà ngói bên cạnh lo chè nước cho thợ; Anh T2và ông T8 qua lại trông coi công trình. Ông không biết tiền làm nhà là của anh T2hay ông T7 C1

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/01/2025 xác định: Thửa đất số 843-2 tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Thôn T, phường Q, TP ., tỉnh Thanh Hóa; diện tích 355m²; Giấy chứng nhận QSDĐ số BX 733517 do U cấp ngày 10/12/2014 mang tên anh Nguyễn Hữu T21 ký biến động ngày 14/12/2022 nội dung “Chuyển nhượng cho ông Lê Đình T16 Phạm Thị Y Tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 ngôi nhà 2 tầng bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 100m², diện tích sàn 200m² (nhà xây dựng năm 2020); 01 nhà bê tông cốt thép 45m², tầng 1 xây dựng năm 2016, tầng 2 xây dựng năm 2020, (tầng 2 xây cùng thời điểm và xây liền khối với ngôi nhà 2 tầng xây năm 2020); Các công trình phụ trợ (cổng, tường rào); Ngoài ra còn có 01 nhà xây tường lợp ngói (nhà thờ) xây dựng năm 2020 (ông T22 làm năm 2020 cùng với ngôi nhà 2 tầng) ngôi nhà ngói có một phần nằm trên thửa đất mang tên anh T2một phần nằm trên thửa đất của ông T

Tại công văn số 63/UBND-CV ngày 25/02/2025 của UBND phường Q công văn số 206/CV-KT HT&ĐT ngày 07/3/2025 của phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị về cung cấp thông tin cấp phép xây dựng đều xác định: Thửa đất 843-2, tờ bản đồ 01 tại phố T phường Qthuộc QSDĐ của ông Nguyễn Hữu T5(theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BX 733517 do U cấp ngày 10/12/2014). Ngày 10/01/2020 UBND thành phố U cấp giấy phép xây dựng cho ông Nguyễn Hữu T23 Nguyễn Ngọc T24 được cấp phép xây dựng trên thửa đất nêu trên.

*** Tại Bản án số 16/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hoá (Nay là Toà án nhân dân khu vực 1, tỉnh Thanh Hóa) đã quyết định:**

Căn cứ vào: Khoản 2 khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 186; Điều 227; khoản 1, 2 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 - Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122; 166; 194; 195; 407 - BLDS Bộ luật dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T25 việc tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

công chứng số 12176 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng C2 vô hiệu; Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Lê Đình T16 Phạm Thị Y8 cho ông Nguyễn Ngọc T26 nhà mái bằng và căn nhà 2 tầng xây dựng trên thửa đất 843-2, tờ bản đồ 01; Địa chỉ thôn T, phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa

- Dành quyền cho anh Nguyễn H4 T2 khởi kiện yêu cầu tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất” công chứng số 12176 quyền số 04/2022 ngày 24/11/2022 tại Văn phòng C2 vô hiệu bằng vụ án dân sự khác.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

* Ngày 23/5/2025, Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T27 có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Lchi Nguyễn Thị H5 đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Văn T28 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm các nội dung sau:

- Huỷ bản án sơ thẩm 16/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hoá.

- Tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất” giữa anh Nguyễn Hữu T15 ông T1 bà Y công chứng số 12.176 quyền số 04/2022 ngày 24/11/2022 tại Văn phòng C2 vô hiệu do hợp đồng này vi phạm điều cấm của luật, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của người khác, là hợp đồng giả cách nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác.

- Buộc ông T1 bà Y trả cho ông T7 bà C1 tài sản là căn nhà mái bằng và căn nhà 2 tầng tại địa chỉ phố T, phường Q, TP .mà ông T1 bà Y4 sử dụng.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

* *Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

- *Về tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ.

- *Quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị HĐXX căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hoá (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Thanh Hóa).

- *Về án phí phúc thẩm:* Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, miễn án phí DSPT cho ông T29 anh T2 chị H2 chị L mỗi người phải chịu 300.000đ án phí DSPT, được trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T30 Nguyễn Thị L6 Nguyễn Thị H2 và đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn T28 được làm theo đúng trình tự, thời hạn quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về sự vắng mặt của đương sự:

Tại phiên tòa VPCC Lại Văn T3 vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông T31 T6 vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Bà C4 mặt nhưng không có đơn kháng cáo, việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét xử của tòa án. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 của BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của ông T31 T6 chị L và chị H3:

[3.1]. Về yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm:

Theo quy định tại Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự thì HĐXX huỷ bản án sơ thẩm, huỷ một phần bản án sơ thẩm khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- Việc thu thập chứng cứ và chứng minh không đúng quy định tại chương XII của bộ luật này hoặc chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện, bổ sung được.

- Thành phần của HĐXX không đúng quy định của bộ luật này hoặc có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Các đương sự kháng cáo yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, không nêu lý do vì sao phải huỷ án, cũng như không chứng minh được những vi phạm của cấp sơ thẩm trong việc thu thập chứng cứ hoặc các vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng. Mặt khác trong các nội dung kháng cáo lại có sự mâu thuẫn, nội dung đầu tiên của kháng cáo là yêu cầu huỷ án, nhưng các nội dung tiếp theo lại đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu trả lại tài sản là công trình kiến trúc trên đất. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ đầy đủ các trình tự, thủ tục về nội dung cũng như về tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo yêu cầu huỷ án của các đương sự là phù hợp.

[3.2]. Về yêu cầu tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất” giữa anh Nguyễn Hữu T15 ông T1 bà Y công chứng số 12.176 quyền

số 04/2022 ngày 24/11/2022 tại Văn phòng C2 vô hiệu và buộc ông T1 bà Y trả cho ông T7 bà C1 tài sản là căn nhà mái bằng và căn nhà 2 tầng tại địa chỉ phố T, phường Q, TP. mà ông T1 bà Y4 sử dụng.

- Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng:

Năm 2014 anh Nguyễn Hữu T9 ông Nguyễn Hữu T32 (ông nội) tặng cho diện tích 355m² đất. Anh T2 đã được UBND thành phố U cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BX 733517 ngày 10/12/2014 đối với thửa đất số 483-2; tờ bản đồ 01; Địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã Q, TP., tỉnh Thanh Hóa diện tích 355m²; Tài sản gắn liền với đất là nhà ở kết cấu BTCT, diện tích 37,2m². Như vậy, quyền sử dụng của anh T2 đối với đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa 483-2; tờ bản đồ 01 được xác lập hợp pháp kể từ ngày 10/12/2014 theo Điều 223 Bộ luật dân sự. Các thành viên trong gia đình anh T2 đều thừa nhận thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Nguyễn Hữu T5

- Xét Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất” giữa anh Nguyễn Hữu T15 ông T1 bà Y

Ngày 24/11/2022 anh Nguyễn Hữu T15 chị Lưu Thị L7 “Văn bản cam kết tài sản riêng” (Công chứng số 12175 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng C2), nội dung: Anh Nguyễn Hữu T5 là chủ sở hữu, sử dụng duy nhất đối với QSDĐ và nhà ở 02 tầng gắn liền với đất tại thửa đất 843-2, tờ bản đồ 01, địa chỉ phố T phường Q, tp T quy định tại Điều 14 BLDS anh T2 có quyền định đoạt tài sản riêng.

Cùng ngày 24/11/2022 anh Nguyễn Hữu T15 ông Lê Đình T33 bà Phạm Thị Y9 ký “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất” công chứng số 12176 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng C2 Tại Điều 1 của hợp đồng, anh Nguyễn H4 T2 khẳng định, anh là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản gồm: Thửa đất 843-2, tờ bản đồ 01, địa chỉ: Phố T, phường Q, tp T tài sản gắn liền với đất là nhà ở 02 tầng kết cấu BTCT, diện tích xây dựng 100m², diện tích sàn 200m²; Giấy chứng nhận QSDĐ số BX 733517 ngày 10/12/2014 mang tên anh Nguyễn Hữu T34 T2 đồng ý chuyển nhượng cho ông Lê Đình T1 và bà Phạm Thị Y tài S1 nêu trên. Tại Điều 6 hợp đồng anh T2 cam đoan thông tin về nhân thân, tài sản ghi trong hợp đồng là đúng sự thật; Cam đoan việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc.

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T35 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía gia đình nguyên đơn cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất” giữa anh T2 và ông T1 bà Y vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông T7 C1 là hợp đồng giả cách nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác.

+ *Về nội dung hợp đồng xâm phạm quyền lợi hợp pháp của người khác:* Ông T7 C1chị Lchị Hồng N1đã góp tiền xây dựng nhà ở cho ông T7 C1trên thửa đất của anh T2vào năm 2016 và năm 2020 đồng thời ông T17 cấp cho Tòa án 01 “Giấy hợp bàn làm nhà” ngày 20/10/2016, một “Biên bản họp gia đình” ngày 14/01/2020 và “Giấy biên nhận tiền xây nhà” ngày 20/02/2020. Nhưng các văn bản này không có người làm chứng, không có chứng thực, xác nhận, chỉ có chữ ký của ông T7 C1chị Lchị H2anh T2(là các thành viên trong gia đình ông T) nên không đảm bảo tính khách quan. Lời khai của những người làm chứng như ông Nguyễn Hữu N3 khai ông hợp đồng làm nhà với anh T2vợ chồng anh T2là người thanh toán tiền, ông Lê D T4 khai ông nhận công trình làm nhà thông qua ông N2 biết anh T2hay ông T36 tiền làm nhà.

Về thông tin cấp phép xây dựng thì tại các công văn của UBND phường Q và của phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị UBND thành phố U xác định: cấp giấy phép xây dựng cho ông Nguyễn Hữu T37 cấp phép xây dựng cho ông Nguyễn Ngọc T38 thửa đất của anh T5.

Như vậy, không có cơ sở để xác định ông T7 C1chị Lchị H2đã đóng góp tiền xây dựng khu nhà hai tầng và nhà ngói (nhà thờ) trên đất của anh T5. Kể cả trong trường hợp vợ chồng ông T35 các con gái có góp tiền làm nhà trên thửa đất của anh T2thì anh T2phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị sau khi chuyển nhượng tài sản bởi khi chuyển nhượng anh T2cam kết là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản gồm: Thửa đất 843-2, tờ bản đồ 01 và tài sản gắn liền với đất, ông T1bà Y10 có lỗi do không biết tài sản trên đất là của người khác.

+ *Về nội dung giả cách che dấu giao dịch thực tế là vay nợ:* Anh T2cung cấp cho Tòa án “Giấy hẹn trả nợ” ngày 18/11/2022, thể hiện anh T2vay ông T12, bà Y11 tiền 3,6 tỷ trong thời hạn 02 năm, hẹn trả lãi hàng tháng theo mức lãi Ngân hàng, sau 02 năm anh T2không trả nợ thì ông T1bà Ycó quyền xử lý nhà đất của anh. Tuy nhiên, theo lời khai của ông T1bà Yvà trình bày tại phiên tòa phúc thẩm của ông Nguyễn Sưu L8 - người làm chứng trong Hợp đồng chuyển nhượng, thì anh T2chỉ vay ông T12, bà Y11 tiền 1,2 tỷ đồng, nhưng do anh T2còn nợ ngân hàng và các cá nhân khác nên phải chuyển nhượng đất và tài sản lấy tiền trả nợ. Trong số 3,6 tỷ đồng hai bên thống nhất chuyển nhượng trừ đi 1,2 tỷ đồng anh T2vay ông T1bà Ythì ông T1bà Yđã đưa cho anh T21,8 tỷ để trả nợ cho ngân hàng TMCP C3chi nhánh S2 lấy GCNQSD đất ra làm hợp đồng chuyển nhượng và 600 triệu đồng để anh T2trả cho ông Nguyễn S L1

Như vậy, số tiền anh T2vay cũng chỉ một phần trong số tiền chuyển nhượng và mặc dù hai bên ký “Giấy hẹn trả nợ” ngày 18/11/2022, nhưng ngày 24/11/2022 lại thống nhất ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản, do vậy thỏa thuận của các bên đã được xác định lại theo hợp đồng công chứng ngày 24/11/2022. Quá trình ký hợp đồng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện anh T2bị lừa dối, ép buộc. Mọi

thủ tục đều công khai, minh bạch và thể hiện sự tự nguyện của hai bên chủ thể. Do đó, xác định đây không phải là hợp đồng giả cách che dấu giao dịch vay nợ.

Từ các phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của ông T31 T2chị H2chị L về việc: Tuyên vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất” giữa anh T2và ông T1bà Ycông chứng số 12.176 quyền số 04/2022 ngày 24/11/2022 tại Văn phòng C2và buộc ông T1bà Ytrả cho ông T7bà C1tài sản là căn nhà mái bằng và căn nhà 2 tầng tại địa chỉ phố T, phường Q, tp T nguyên án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện thành phố Thanh Hoá (Nay là Toà án nhân dân khu vực 1) là phù hợp.

[4] Về án phí: Ông T39 người cao tuổi được miễn án phí DSPT. Anh T2chị H2chị Lmỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông T31 T2chị H2chị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hoá (Nay là Toà án nhân dân khu vực 1, tỉnh Thanh Hóa).

2. Căn cứ vào: Khoản 2 khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 186; Điều 227; khoản 1, 2 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 - Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122; 166; 194; 195; 407 - BLDS Bộ luật dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

3. Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T25 việc tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” công chứng số 12176 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng C2vô hiệu; Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Lê Đình T16 Phạm Thị Y8 cho ông Nguyễn Ngọc T26 nhà mái bằng và căn nhà 2 tầng xây dựng trên thửa đất 843-2, tờ bản đồ 01; Địa chỉ thôn T, phường Q, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa

- Dành quyền cho anh Nguyễn H4 T2khởi kiện yêu cầu tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất” công chứng số 12176 quyền số 04/2022 ngày 24/11/2022 tại Văn phòng C2vô hiệu bằng vụ án dân sự khác.

4. Về án phí: Miễn án phí DSPT cho ông Nguyễn Ngọc T40 Anh Nguyễn Hữu T2chị Nguyễn Thị Lchị Nguyễn Thị H3 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số: 0007028 ngày 27/5/2025 và biên lai số 0007074, biên lai số 0007075 ngày 03/6/2025 của Chi cục T41(Nay là phòng THADS khu vực 1, Tỉnh thanh Hoá). Công nhận anh T2chị Lchị H2đã nộp đủ án phí DSPT.

4. Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKS,TA,THADS khu vực 1;
- Đường sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Dung