

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN

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

Bản án số: 67/2026/DS-PT

Ngày 08/4/2026

V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Duy Luân

Các Thẩm phán: Ông Phạm N1 Thành

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Mạnh Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DSST ngày 16/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Hưng Yên bị kháng cáo giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Đặng Văn Q1, Sinh năm 1962 (đã chết).

+ Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đặng Văn Q1:

- Bà Phạm Thị S1, Sinh năm 1965 (có mặt);

- Chị Đặng Thị Bích S2, Sinh năm 1987 (có mặt);

- Chị Đặng Thị H1, Sinh năm 1989 (vắng mặt)

+ Người đại diện theo ủy quyền của chị S2, chị H1: Bà Phạm Thị S1.

Đều trú tại: Tổ dân phố V, phường B, thị xã Mo, tỉnh Hưng Yên (nay là tổ dân phố V, phường M, tỉnh Hưng Yên).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phan Minh Th

- Văn phòng luật sư B, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)

* **Bị đơn:** Bà Cao Thị N1, sinh năm 1967 (có mặt)

+ Người đại diện theo uỷ quyền của bà Cao Thị N1:

- Anh Phạm Hải L, Sinh năm 1989. (có mặt)

- Bà Vũ Thị H, sinh 1975, số Căn cước công dân (có mặt)

- Ông Trần Đăng Tuấn, sinh 2001, số Căn cước công dân (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện V, tỉnh Hưng Yên (nay là thôn T, xã N, tỉnh Hưng Yên).

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

+ Bà Nguyễn Thị Kim L1 (Nguyễn Thị L1), sinh năm 1964; trú tại: Số .. đường .., phường A, thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt*)

+ Bà Phạm Thị S1, sinh năm 1965; trú tại: Tổ dân phố V, phường M, tỉnh Hưng Yên (*có mặt*).

+ Văn phòng Công chứng B9.

Địa chỉ: Phường M, tỉnh Hưng Yên

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tuấn A - Trưởng Văn phòng (*có đơn xin xét xử vắng mặt*)

+ Ủy ban nhân dân phường M.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh T – Chức vụ: Chủ tịch UBND phường M. (*có đơn xin xét xử vắng mặt*)

+ Văn phòng đăng ký đất đai khu vực M.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị B – Chức vụ: Giám đốc. (*vắng mặt*)

+ Ông Phạm Văn P, sinh năm 1966 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn Phương: Bà Cao Thị N1, sinh năm 1967; anh Phạm Hải L, sinh năm 1989 và anh Phạm Hải L, sinh năm 2001.

**** Người làm chứng:***

+ Anh Đặng H N, sinh năm 1987; trú tại: Tổ dân phố Văn Nhuế, phường M, tỉnh Hưng Yên (*là nhân viên văn phòng công chứng B9 thời điểm năm 2010*). (*vắng mặt*)

+ Ông Đặng Văn V1, sinh năm 1963; trú tại: Số 301 Phố Bàn, phường M, tỉnh Hưng Yên. (*vắng mặt*)

+ Ông Nguyễn Xuân L, sinh 1971 (*vắng mặt*)

Địa chỉ : Thôn N1 Lịch, xã N, tỉnh Hưng Yên

+ Ông Cao Văn T1, sinh 1961 (*vắng mặt*)

Địa chỉ : Thôn, T, xã N, tỉnh Hưng Yên

+ Ông Lê Văn K, sinh 1982 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Khu phố 3 Y, xã Y, tỉnh Ninh Bình

Do có kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị N1

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**** Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình xét xử nguyên đơn - ông Đặng Văn Q1 trình bày:***

Vợ chồng ông có quan hệ họ hàng với bà Nguyễn Thị Kim L1. Bà L1 là vợ ông Đặng Văn V1 (chú họ ông Q1). Cuối năm 2010, bà L1 đề nghị làm giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất (từ đây viết tắt là GCNQSDĐ) cho thửa đất số 188, tờ bản đồ số 22, diện tích 152m² tại thôn Văn Nhuế, thị trấn Bàn Yên Nhân, huyện M, tỉnh Hưng Yên (cũ) là đất ở mà vợ chồng ông Q1 đang sử dụng để bà mượn sổ đỏ thế chấp vay vốn ngân hàng. Vợ chồng ông Q1 đồng ý, bà L1 sau đó đứng ra làm thủ tục để ông Q1 được cấp GCNQSDĐ, nhưng không giao sổ đỏ cho ông mà tự ý đem đi chuyển nhượng cho bà Cao Thị N1 nhằm trừ khoản nợ vay trước đó.

Ông Q1 cho rằng bà L1 và bà N1 đã gian dối để vợ chồng ông ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng B9 vào ngày 27/12/2010 (giá 912 triệu đồng) và 18/01/2011 (giá 90 triệu đồng). Ông Q1 khẳng định chưa từng nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà Cao Thị N1 và yêu cầu Tòa án tuyên bố hai hợp đồng nói trên vô hiệu, đồng thời hủy GCNQSDĐ mang tên bà Cao Thị N1 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 24/02/2011.

Tại phiên hòa giải, ông Q1 khẳng định vợ chồng ông ký hợp đồng vì tin bà L1 mượn để vay vốn. Ông thừa nhận chữ ký trên các văn bản là của mình, nhưng không đọc nội dung trước khi ký.

Năm 2020, ông Q1 chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Q1 có quan điểm như sau:

- *Bà Phạm Thị S1 (vợ ông Q1) trình bày:* Bà S1 khẳng định vợ chồng bà không bán đất cho bà N1, chỉ cho bà L1 mượn giấy tờ để vay ngân hàng mua ô tô, không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà N1 hoặc bà L1. Bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đơn khởi kiện của ông Q1.

- *Chị Đặng Thị H1 và chị Đặng Thị Bích S2 trình bày:* Hai chị là con của ông Q1 và bà S1. Các chị xác nhận nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông bà để lại, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bố mẹ. Từ khi lập gia đình (chị S2 năm 2011, chị H1 năm 2012) ra ở riêng, bố mẹ vẫn quản lý, sử dụng đất. Sau này các chị mới biết bà N1 đến đòi đất với lý do đã nhận chuyển nhượng, nhưng các chị khẳng định bố mẹ không bán đất, không nhận tiền từ bà N1. Nếu bố mẹ các chị có ký hợp đồng thì là do bị lừa dối, không phải chuyển nhượng thật. Các chị không chứng kiến giao dịch hay việc giao nhận tiền. Chị S2 cho biết đã cùng mẹ ghi âm cuộc nói chuyện với bà N1, trong đó bà N1 thừa nhận không giao tiền và việc bà L1 lừa bố mẹ. Cả hai thống nhất quan điểm như bà S1 trình bày và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

*** Bị đơn - bà Cao Thị N1 trình bày:**

Bà có quen biết bà L1, được bà L1 giới thiệu mua đất của vợ chồng ông Q1. Thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 188, tờ bản đồ số 122, diện tích 152m², tại tổ dân phố Văn Nhuế, phường Bàn Yên Nhân, thị xã M, tỉnh Hưng Yên (trước đây). Hai

bên thỏa thuận mua T1 bộ tài sản trên đất với giá 1.002.000.000 đồng và ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng B9 ngày 27/12/2010, sau đó bà N1 về nhà ông Q1 giao số tiền 912.000.000 đồng (có anh Nguyễn Xuân Lâm là cháu bà N1 chứng kiến). Đến ngày 18/01/2011, hai bên tiếp tục ký hợp đồng lần hai, bà N1 giao nốt số tiền 90.000.000 đồng (có bà S1 và anh Cao Văn T1 chứng kiến). Sau khi hoàn tất các thủ tục thuế, ngày 24/02/2011, bà N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 01/03/2011 ông Q1 ký hợp đồng thuê lại nhà với bà N1 (thời hạn 1 năm). Bà N1 khẳng định đã trả đủ tiền cho ông Q1, không lập giấy biên nhận vì tiền đã thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hết hạn thuê nhà, bà N1 đến đòi nhà nhưng ông Q1 không giao nhà và không trả tiền thuê.

Vụ việc tranh chấp giữa bà và gia đình ông Q1 và bà S1 đã lâu. Bà muốn giải quyết về mặt tình cảm và hai bên tự thỏa thuận với nhau. Nay chồng bà và ông Q1 đều đã chết, bà và bà S1 đều là chị em phụ nữ nên bà có nguyện vọng là mỗi bên một nửa giá trị quyền sử dụng đất theo kết luận về giá của Hội đồng định giá tài sản. Trường hợp bà S1 và các con của bà S1 nhận đất, nhà để sử dụng thì mẹ con bà S1 phải trả cho bà phần tiền chênh lệch bằng một nửa giá trị thửa đất và bà sẽ có trách nhiệm phối hợp với mẹ con bà S1 làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà S1. Trường hợp mẹ con bà S1 nhận tiền thì bà nhận đất, nhà và bà sẽ có trách nhiệm trả phần tiền chênh lệch bằng tiền là một nửa giá trị đất theo kết luận định giá tài sản của Hội đồng định giá cho mẹ con bà S1. Tuy nhiên, bà S1 không đồng ý hòa giải, do đó, bà không chấp nhận T1 bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý với Kết luận giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an. Bà xác định bản ghi âm có cắt ghép, chỉnh sửa.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà N1 - Anh Phạm Hải Luân (con bà N1) trình bày:* Anh xác định thửa đất đang tranh chấp là tài sản riêng của bà N1. Anh không đóng góp phần tiền nào cho mẹ anh. Anh chỉ được biết là mẹ anh đã nhận chuyển nhượng thửa đất này từ vợ chồng ông Q1 và bà S1. Thực tế thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ mang tên mẹ anh.

*** Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn Phương - Anh Phạm Hải Luân và anh Phạm Hải Long trình bày:* Nhất trí với ý kiến của bà N1 và đề nghị Tòa án giải quyết theo quan điểm của bà N1.

- *Bà Nguyễn Thị Kim L1 (Nguyễn Thị L1) trình bày (biên bản lấy lời khai ngày 18/4/2025):*

Bà N1 là bạn của bà. Bà S1 và ông Q1 là cháu gọi bà là thím. Đối với thửa đất số 188, tờ bản đồ số 22, diện tích 155m² tại tổ dân phố Văn Nhuế, phường Bàn Yên

Nhân, thị xã M, tỉnh Hưng Yên (trước đây), bà không giới thiệu cho bà N1 biết về việc gia đình ông Q1 có nhu cầu chuyển nhượng, cũng không đặt vấn đề với ông Q1 về việc thay mặt ông làm thủ tục cấp GCNQSDD. Bà cũng không mượn GCNQSDD của gia đình ông Q1 để thế chấp vay ngân hàng và không ký bất kỳ văn bản nào liên quan đến việc thế chấp hay vay mượn ngân hàng đối với thửa đất này. Thực tế, việc đăng ký thế chấp và vay tiền ngân hàng là do ông Q1 nhờ bà N1 vay giúp số tiền 139.000.000 đồng. Sau khi ông Q1 không trả được nợ cho bà N1, bà đã trả thay T1 bộ số tiền gốc và lãi để xóa thế chấp thửa đất nêu trên. Việc trả tiền diễn ra tại ngân hàng, có sự chứng kiến của bà N1, vợ chồng ông Q1 và vợ chồng bà. Sau khi trả nợ, gia đình bà đã bàn giao đầy đủ giấy tờ nhà đất cho ông Q1. Lý do bà trả thay là vì ông Q1 là cháu của bà. Bà không biết và không có ý kiến gì về việc ông Q1, bà S1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N1 hay không. Do bà không biết và không liên quan đến các giao dịch giữa ông Q1 và bà S1, đồng thời ở xa nên bà đề nghị được vắng mặt trong T1 bộ quá trình tố tụng, kể cả phiên hòa giải và xét xử.

*** Những người làm chứng trình bày:**

- Ông Nguyễn Xuân Lâm trình bày Công an huyện M vào ngày 20/5/2013 với nội dung: Ông Lâm là cháu gọi ông Phương, bà N1 là cậu - mợ. Khoảng cuối năm 2010 bà N1 bảo rất cần tiền và hỏi mượn vay ông 300.000.000 đồng, khi cho bà N1 vay ông không hỏi bà N1 vay để làm gì, sau khi vay bà N1 bảo đi có việc và cầm theo số tiền lớn đi nên có bảo anh đi cùng, đi theo chỉ dẫn của bà N1. Đến khi vào một gia đình ở thị trấn Bần Yên Nhân, qua câu chuyện giao dịch giữa bà N1 với chủ nhà, ông mới biết tên chủ nhà là L1. Hai người nói chuyện, giao dịch với nhau về việc mua bán đất, anh thấy bà N1 trả cho bà L1 900.000.000 đồng để mua đất ở. Khi bà N1 và bà L1 giao nhận tiền với nhau tại nhà bà L1 chỉ có ông, bà N1 và bà L1, ngoài ra không có ai khác. Sau khi hai người giao nhận tiền xong, ông đi ra ngoài, còn bà N1 và bà L1 ở trong nhà nói chuyện với nhau. Sau đó bà N1 bảo ông đèo bà N1 ra Văn phòng công chứng ở gần ngã tư Phố nổi - M. Khi đến, bà N1 vào làm việc, còn ông đứng ngoài đợi. Bà N1 vào cùng với ai khác thì ông không để ý, sau khi xong việc ở phòng công chứng, bà N1 bảo ông đèo về nhà luôn.

Tại vi bằng số 139/VB-TPLBĐ ngày 10/3/2026 của Văn phòng thừa phát lại Ba Đình, ông Nguyễn Xuân Lâm trình bày: “ *Hôm nay, tôi xin xác nhận lại những nội dung thể hiện lời khai nêu trên của tôi là hoàn T1 không đúng sự thật vì tại thời điểm đó, chính tôi được ông Q1 hướng dẫn nói theo kịch bản được soạn trước bằng giấy, học thuộc để lên cơ quan điều tra khai. Bản thân tôi lúc đó không có nghề nghiệp, lao động tự do, làm gì có 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho bà N1 vay, cũng không đến nhà ai tên là L1, cũng không chở bà N1 tới văn phòng công*

chứng nào ở phố Nói. Tôi xin sửa lại lời trình bày của mình về sự việc trên như sau: Tôi không hề biết, chứng kiến việc gì liên quan tới bà Lùng với chị N1. Lúc tôi được chị N1 gọi sang nhà vào buổi chiều (tôi không nhớ cụ thể ngày nào), hôm đó có anh Q1 và anh T1, được anh Q1 dặn là nếu cơ quan chức năng gọi lên hỏi thì trả lời như vậy. Sau đó (tôi không nhớ rõ ngày) tôi được Công an huyện M mời lên làm việc, tôi cũng không nhớ tôi khai những gì vì quá lâu rồi, nay đọc lại bản án thì tôi khẳng định tôi chưa từng lên bất kỳ Tòa án nào, từ huyện lên tỉnh để khai báo nội dung gì. Tôi xin đính chính lại T1 bộ lời khai của tôi trên cơ quan công an là không đúng sự thật, những gì tôi vừa trình bày tại vi bằng ngày hôm nay mới đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu hoàn T1 trách nhiệm trước pháp luật, ngoài ra tôi không có ý kiến nào khác”

- Ông Cao Văn T1 trình bày Công an huyện M vào ngày 20/5/2013 với nội dung: Ông là anh trai của bà Cao Thị N1, ông không nhớ chính xác nhưng khoảng đầu năm 2011, N1 đến nhà gặp ông hỏi vay 90.000.000đ để N1 trả tiền mua đất nhưng không nói cụ thể việc mua đất và ông không hỏi. Sau khi lấy 90.000.000đ cho N1 vay, N1 bảo ông đi cùng N1 nên ông đi theo N1 và N1 đến nhà một chị phụ nữ sau này ông mới biết tên L1 là người có đất bán cho N1 ở phố Bàn, thị trấn Bàn Yên Nhân, M, Hưng Yên. Tại nhà chị L1, N1 và L1 trao đổi nói chuyện với nhau ông không để ý nội dung. Sau đó N1 bảo ông đeo N1 ra văn phòng Công chứng gần ngã tư Phố Nói. Đến văn phòng công chứng ông đứng ngoài còn N1 vào trong làm việc, sau đó N1 bảo ông đeo N1 về nhà chị L1 để N1 trả tiền chị L1, khi đó ở nhà chị L1 chỉ có N1, L1 và ông nhưng ông không để ý số tiền cụ thể N1 trả L1 và cũng không để ý việc hai người nói chuyện trao đổi gì với nhau. Sau khi xong việc thì N1 bảo ông đeo N1 về nhà, từ đó đến nay chưa có lần nào ông đến nhà chị L1 và gặp gỡ chị L1.

Tại vi bằng số 139/VB-TPLBĐ ngày 10/3/2026 của Văn phòng thừa phát lại Ba Đình, ông Nguyễn Xuân Lâm trình bày: “*Hôm nay, tôi xin xác nhận lại những nội dung thể hiện lời khai nêu trên của tôi là hoàn T1 không đúng sự thật. Tôi xin đính chính lại lời trình bày của mình về sự việc đã được ghi nhận tại bản án các cấp, các lần như sau: T1 bộ lời khai nêu trên của tôi là hoàn T1 không đúng sự thật vì tại thời điểm đó, chính tôi được ông Q1 hướng dẫn nói theo kịch bản được soạn trước bằng giấy, học thuộc để lên cơ quan điều tra khai. Sự thật là: Tôi không hề biết, chứng kiến việc gì liên quan tới bà Lùng với chị N1. Tôi không có tiền cho em gái tôi vay, tôi cũng không biết bà Lùng là ai và chưa từng đeo em gái tôi đến nhà bà L1. Tôi cũng không lai em gái tôi tới Phòng công chứng nào ở Phố Nói, vì quá thương em gái tôi vất vả, chồng thì hay đau ốm nên nhờ tôi việc gì thì tôi làm. Tôi được gặp anh Q1 ở nhà em gái tôi và anh Q1 dặn là nếu cơ quan chức năng gọi lên hỏi thì trả lời như kịch bản đã soạn sẵn. Sau đó tôi được Công an huyện M mời lên làm việc, tôi cũng*

không nhớ tôi nói những gì, nay đọc lại bản án thì tôi khẳng định tôi chưa từng lên bất kỳ Tòa án nào, từ huyện lên tỉnh để khai báo nội dung gì giống như trong bản án, việc bản án trích dẫn lời khai của tôi ở cơ quan công an thì như tôi đã trình bày là hoàn T1 không đúng sự thật, vì tôi đã nói theo hướng dẫn của anh Q1. Nay, tôi cam kết với Thừa phát lại ghi nhận lại lời trình bày của tôi, những gì tôi vừa trình bày tại vi bằng ngày hôm nay mới đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu hoàn T1 trách nhiệm trước pháp luật, ngoài ra tôi không có ý kiến nào Tôi xin cam đoan lời trình bày nêu trên của tôi là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu hoàn T1 trách nhiệm trước pháp luật, ngoài ra tôi không có ý kiến nào khác”

- Anh Đặng H N trình bày:

Năm 2010, anh là nhân viên Văn phòng công chứng B9. Ngày 27/12/2010 ông Đặng Văn Q1 và bà Cao Thị N1 đến Văn phòng làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 152m² thửa 188, tờ bản đồ 22 của gia đình ông Q1 cho bà N1. Anh là người tiếp nhận hồ sơ, thấy có Phiếu cung cấp địa chính của thửa đất trên của Phòng tài nguyên môi trường huyện M và một số giấy tờ khác. Sau khi nhận hồ sơ, anh chuyển cho ông Nguyễn Văn Thơ (Trưởng văn phòng thời điểm đó) kiểm tra, sau đó ông Thơ bảo anh soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh đưa cho ông Thơ duyệt, sau đó đưa tiếp cho ông Q1, bà N1 đọc lại và ký vào Hợp đồng số 43 ngày 27/12/2010, mấy ngày sau ông Q1 - bà N1 lại đến Văn phòng công chứng B9 xin làm lại Hợp đồng vì Hợp đồng chưa có chữ ký của vợ chồng ông Q1. Ông Thơ kiểm tra và yêu cầu anh soạn thảo văn bản thỏa thuận hủy Hợp đồng số 43 để các bên cùng ký, bao gồm cả chữ ký của bà S1 vợ ông Q1. Ngày 18/01/2011, ông Q1 bà N1 lại đến Văn phòng công chứng B9 làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của gia đình ông Q1, anh trình ông Thơ hồ sơ đã có GCNQSDĐ của gia đình ông Q1 và một số giấy tờ khác anh không nhớ. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, ông Thơ yêu cầu anh soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng để ông Thơ kiểm tra và để anh đưa cho ông Q1, bà N1 đọc lại và ký Hợp đồng. Do không có mặt bà S1 vợ ông Q1 nên ông Q1 đưa anh về nhà ông Q1, đến nhà không có vợ ông Q1 ở nhà nên ông Q1 đưa anh ra cổng Công ty bánh kẹo Kinh Đô - thị trấn Bần (bà S1 bán hàng ở đó), sau đó mọi người về nhà ông Q1. Tại nhà ông Q1, anh đã đọc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho mọi người cùng nghe, ông Q1 và bà S1 tự đọc lại sau đó anh giải thích rõ cho ông Q1 và bà S1 biết ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đồng ý bán đất ở của gia đình mình cư trú, vợ chồng đều ký vào hợp đồng, sau đó ông Q1 lại cùng anh đi ra Văn phòng công chứng B9 đề anh trình ông Thơ ký sau đó đưa cho ông Q1 một bản để ông Q1 giữ (hồ sơ chuyển nhượng cụ thể ai cầm đưa anh không nhớ và hồ sơ trả lại anh đưa cho ai anh cũng không nhớ).

Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ 2:

* Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Q1 (bà S1, chị S2, chị H1) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S1, chị S2, chị H1 đều giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, tự nguyện không yêu cầu định giá lại giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đang tranh chấp, tự nguyện không yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền chi phí cho việc thẩm định và định giá tài sản và đề nghị:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43 ngày 27/12/2010 và số 54 ngày 18/01/2011 giữa vợ chồng ông bà Đặng Văn Q1, Phạm Thị S1 và bà Cao Thị N1 là vô hiệu do giả cách, bị lừa dối và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

+ Yêu cầu Tòa án tuyên hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BD086304 đối với thửa đất số 188, tờ bản đồ số 22, diện tích 152m² do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 24/01/2011 cho bà Cao Thị N1 trên thửa đất do gia đình ông Đặng Văn Q1 đang sở hữu.

+ Đề nghị Tòa án kiến nghị với Cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị S1 và những người được hưởng di sản thừa kế từ ông Đặng Văn Q1.

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn Phương - anh Phạm Hải Luân có quan điểm: Không chấp nhận T1 bộ yêu cầu khởi kiện trên của phía nguyên đơn, tự nguyện không yêu cầu định giá lại giá trị quyền sử dụng đất đối với mảnh đất đang có tranh chấp và tài sản gắn liền với mảnh đất, tự nguyện không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2016/DSST ngày 26/01/2016, Tòa án nhân dân huyện M (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Hưng Yên) đã quyết định: Áp dụng Điều 121, 122, 123, 124, 127, 129, 136, 137, 167, 168, 169, 255, 256, 258, khoản 2 Điều 305; 689, 691, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự. Điều 99, 100, 106, 107, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 32a Bộ luật tố tụng dân sự. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Đặng Văn Q1.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 54 ngày 18/01/2011 giữa vợ chồng ông Đặng Văn Q1, bà Phạm Thị San với bà Cao Thị N1 là vô hiệu. Kiến nghị UBND huyện M thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 086304 của UBND huyện M ngày 24/02/2011 mang tên Cao Thị N1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/02/2016 bà Cao Thị N1 có đơn kháng cáo T1 bộ bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 11/2016/DS-PT ngày 13/6/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên đã hủy Bản án sơ thẩm dân sự số 01/2016/DSST ngày 26/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện M, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện M (nay là khu vực 2 - Hưng Yên) để giải quyết lại vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 2 – Hưng Yên đã quyết định: Chấp nhận T1 bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43 ngày 27/12/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 54 lập ngày 18/01/2011 giữa bà Phạm Thị S1, ông Đặng Văn Q1 và bà Cao Thị N1 tại Văn phòng công chứng B9 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác và được xác lập do bị lừa dối, trái quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền; Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực M - Hưng Yên; Cơ quan tài nguyên và môi trường thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD086304 mang tên bà Cao Thị N1 và căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị S1 và những người thừa kế hợp pháp của nguyên đơn ông Đặng Văn Q1 phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án theo quy định của pháp luật.

Khi án có hiệu lực pháp luật, bà Phạm Thị S1 và những người thừa kế hợp pháp của ông Đặng Văn Q1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được giải quyết theo quy định.

Ngoài ra còn quyết định về án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/8/2025, bà Cao Thị N1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy T1 bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà N1 và người đại diện theo uỷ quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q1, bà S1 với bà có hiệu lực và buộc bà S1 và các con phải trả lại nhà đất cho bà; Bà và anh Luân không được giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong khi bà mua đất của ông Q1 có lập bằng văn bản được công chứng chứng thực hợp pháp, thể hiện số tiền và việc giao nhận tiền cụ thể trong hợp đồng, bà cũng có đơn phản tố nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét; bà không yêu cầu giải quyết gì với bà L1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tách ra thành vụ án khác là không đúng yêu cầu của bà. Bà đề nghị nếu hợp đồng vô hiệu vì lý do nào đó thì ông Q1, bà S1 phải có nghĩa vụ

trả lại số tiền đã nhận cũng như thiệt hại đối với bà. Ông Q1, bà S1 và Toà án cấp sơ thẩm xác định việc mua bán giữa bà và ông Q1, bà S1 là giả tạo, lừa dối do bà L1 thực hiện nhưng bà L1 không thừa nhận và đến nay không có tài liệu, chứng cứ nào của cơ quan có thẩm quyền kết luận bà L1 lừa đảo, suốt quá trình giải quyết tại cơ quan công an thì ông Q1, bà S1 chỉ tố cáo bà L1, không tố cáo bà N1, do vậy ông Q1 bà S1 phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng đã ký. Ngoài ra, trong tài liệu thể hiện giấy uỷ quyền của chị S2, chị H1 cho bà S1, của ông Q1 cho chị S2 không đúng quy định của pháp luật; Toà án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng ACB chi nhánh Văn Lâm là đưa thiếu người tham gia tố tụng vì bà N1 có thể chấp tại ngân hàng, chưa xoá thế chấp, bà L1 khai vợ chồng ông bà trả gốc và lãi và lấy sổ đỏ trả cho ông Q1; Toà án không triệu tập người làm chứng là ông Lâm, ông T1 để lấy lời khai mà lại lấy lời khai của ông Lâm, ông T1 ở vụ việc khác để giải quyết là không đúng; Toà án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan khi chỉ căn cứ vào lời khai có lợi của nguyên đơn mà không xem xét các chứng cứ tài liệu, lời khai có lợi cho bị đơn; Toà án không cho đối chất làm rõ những lời khai mâu thuẫn là không thực hiện đúng về thu thập và đánh giá chứng cứ. Do đó, bà N1 và đại diện theo uỷ quyền đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại vì Toà án cấp sơ thẩm đã có vi phạm tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng và thu thập, đánh giá chứng cứ không đúng

Tại phiên toà, nguyên đơn là bà S1, chị S2 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác T1 bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Luật sư Phan Minh Thanh trình bày: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn vì trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn đã xuất trình các vi bằng giữa bà S1 và bà N1, giữa bà S1 với anh Nam đều thể hiện rõ việc bà L1 lợi dụng lòng tin của ông Q1, bà S1 cho mượn sổ đỏ để lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Q1, bà S1 thông qua việc chuyển nhượng nhà đất cho bà N1; bà L1 đã xác định việc mượn sổ đỏ thể hiện ở biên bản mượn sổ đỏ ngày 6/4/2012 được chính quyền địa phương xác nhận. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết thể hiện rõ việc ông Q1, bà S1 bị lừa dối khi hợp đồng không thể hiện cụ thể việc thoả thuận về giá, về giao nhận tiền, giao nhận nhà... do đó có cơ sở xác định ông Q1, bà S1 ký hợp đồng chuyển nhượng trên là do bà L1 bảo ký, ông bà không đọc kỹ và cũng không biết nội dung là gì; việc giải quyết hậu quả là việc của bà L1 với bà N1 vì ông Q1, bà S1 không nhận tiền của bà N1.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng; các

đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, huỷ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Toà án nhân dân khu vực 2 – Hưng Yên giải quyết theo thủ tục sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng kháng cáo:

Về đơn kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Về tố tụng:

[2.1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Đặng Văn Q1 và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Q1 khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 54 ngày 18/01/2011 giữa ông Q1, bà Phạm Thị S1 với bà Cao Thị N1, có địa chỉ tại thôn Tuấn Dị, xã Trung Trắc, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên (*nay là thôn Tuấn Dị, xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên*), diện tích đất tranh chấp tại tổ dân phố Văn Nhuế, phường Bần Yên Nhân, thị xã M, tỉnh Hưng Yên (*nay là tổ dân phố Văn Nhuế, phường M, tỉnh Hưng Yên*) nên Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hưng Yên thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự

[2.1.2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Đặng Văn Q1 và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Q1 khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 54 ngày 18/01/2011 giữa ông Q1, bà S1 với bà N1 vô hiệu; bà N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q1 và có đơn yêu cầu phản tố. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng quy định theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn, bị đơn trình bày mâu thuẫn phát sinh từ tháng 9/2012 khi bà N1 yêu cầu ông Q1, bà S1 phải trả nhà và đất đã bán cho bà N1. Ông Q1, bà S1 không đồng ý và làm đơn tố cáo L1 vào ngày 12/12/2012, sau đó đến ngày 28/7/2014 thì ông Q1, bà S1 khởi kiện vụ án, do đó thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự 2015.

[2.1.4] Về xác định người tham gia tố tụng và giải quyết yêu cầu của các đương sự.

Toà án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn, bị

đơn là đúng quy định tại khoản 2,3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, mặc dù tại Bản án dân sự phúc thẩm số 11/2016/DS-PT ngày 13/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên đã chỉ ra những vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm nhưng sau khi thụ lý lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết triệt để, khắc phục những vi phạm, cụ thể là:

- Đối với việc xem xét, giải quyết yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Cao Thị N1, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét về tính hợp pháp của quyết định (*về thẩm quyền, quy trình, trình tự thủ tục, quan điểm của các cơ quan có thẩm quyền...*) mà kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 086304 cấp ngày 24/2/2011 do UBND huyện M (cũ) cấp cho bà Cao Thị N1 là không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 191 và Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

- Bản án sơ thẩm nhận định các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu định giá nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà N1 và anh Luân trình bày không được giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mặt khác bà N1 có đơn yêu cầu phản tố đề nghị xem xét tính hợp pháp của hợp đồng trong đó có việc các bên đã giao nhận tiền chuyển nhượng nhà, đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy chỉ đến phiên tòa sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm mới hỏi các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu định giá tài sản là chưa phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các đương sự không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng trong bản án sơ thẩm lại xác định không có việc giao nhận tiền nên nguyên đơn không phải trả bị đơn và tách yêu cầu của bị đơn thành vụ án dân sự khác là không đúng, giải quyết không hết yêu cầu của đương sự. Hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ thể hiện việc giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho các đương sự là chưa phù hợp với quy định tại Điều 2 mục III giải đáp số: 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 17/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

- Đối với việc thẩm định giá tài sản: Bản án sơ thẩm nhận định do các đương sự không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không định giá tài sản, tuy nhiên tại bút lục số 480 đến 483 thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã lập biên bản thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, có Hội đồng định giá nhưng không ban hành giá với lý do cần có thêm thời gian và cung cấp kết quả sau, đến thời điểm Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thu thập kết quả định giá làm căn cứ giải quyết vụ án là vi phạm Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Trong quá trình tham gia tố tụng thể hiện tại thời điểm xảy ra tranh chấp thừa đất nêu trên bà N1 đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu phòng giao dịch Văn Lâm và theo lời khai của bà L1 thì bà L1, ông V1 là người trả các khoản tiền gốc, lãi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ liên quan đến việc thế chấp và quan điểm của Ngân hàng đối với khoản vay và cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất liên quan đến việc đăng ký thế chấp, xoá thế chấp thừa đất trên. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của bà Cao Thị N1 xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên và trình bày thửa đất chưa được xoá thế chấp theo quy định và đề nghị đưa Ngân

hàng vào tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy, tại GCNQSDĐ số BD086304 cấp ngày 24/2/2011 cho bà N1 (bút lục 128) thể hiện Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Yên Mỹ xác nhận thửa đất đã được thế chấp tại Ngân hàng Á Châu, Phòng giao dịch Văn Lâm, tuy nhiên, bản án sơ thẩm năm 2016 không đưa Ngân hàng này vào tham gia tố tụng, không xác minh làm rõ hiện thửa đất còn thế chấp tại Ngân hàng hay không. Bản án phúc thẩm năm 2016 đã nhận định nội dung này là một trong các căn cứ hủy bản án sơ thẩm, tuy nhiên khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai của ông V1 và thu thập các chứng cứ liên quan đến khoản vay của bà N1 tại Ngân hàng, không xác minh về việc đăng ký thế chấp, xóa thế chấp của thửa đất nêu trên là thu thập chưa đầy đủ để giải quyết triệt để, T1 diện vụ án.

- Về xác định người tham gia tố tụng là người làm chứng, theo thông báo về việc thụ lý vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần những người tham gia tố tụng tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 16/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hưng Yên thể hiện người làm chứng chỉ bao gồm anh Đặng H N và ông Đặng Văn V1. Tuy nhiên, phần Nội dung vụ án lại trích lời khai của anh Nguyễn Xuân Lâm và anh Cao Văn T1 (xác định anh Lâm và anh T1 là người làm chứng). Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của ông Lâm, anh T1 vào ngày 20/5/2013 (*không có dấu của cơ quan điều tra*) được trích từ hồ sơ được Cơ quan điều tra Công an huyện M cung cấp là những lời trình bày được các đương sự khai để phục vụ giải quyết một vụ án hình sự khác, không liên quan đến vụ án dân sự tranh chấp này giữa ông Q1 và bà N1. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm lần 2, bà Cao Thị N1 xuất trình vi bằng ghi lời khai ông Nguyễn Xuân Lâm, anh Cao Văn T1 có nội dung mâu thuẫn hoàn toàn T1 với lời khai tại Công an huyện M (cũ). Lời khai của ông Lâm, anh T1 có mâu thuẫn với lời khai của bà N1, bà L1 nhưng chưa được đối chất làm rõ. Ông Lâm, anh T1 trình bày không được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập lấy lời khai theo quy định. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy lời khai của ông Lâm, anh T1 có ý nghĩa quan trọng đối với việc giải quyết vụ án nhưng chưa được thu thập hợp pháp, do vậy cần thực hiện triệu tập, lấy lời khai, giải thích quyền, nghĩa vụ cho anh Lâm, anh T1 và yêu cầu những người này cam đoan về lời khai của mình theo quy định tại các Điều 98, Điều 99 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Về nội dung tranh chấp:

- Trong vụ án này bà Nguyễn Thị Kim L1 có vai trò rất quan trọng, theo nguyên đơn thì bà L1 đã cấu kết cùng bà N1 để lừa ký vào các hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà. Tòa án cấp sơ thẩm đã uỷ thác lấy lời khai của bà L1 tuy nhiên, lời khai của bà L1 có nhiều điểm mâu thuẫn với các tài liệu chứng cứ được thu thập cũng như với lời khai của bà L1 nhưng chưa được làm rõ, cụ thể: Bà L1 khai *“không giới thiệu cho bà N1 biết về việc gia đình ông Q1 có nhu cầu chuyển nhượng, cũng không đặt vấn đề với ông Q1 về việc thay mặt ông làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà cũng không mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Q1 để thế chấp vay ngân hàng và không ký bất kỳ văn bản nào liên quan đến việc thế chấp hay vay mượn ngân hàng đối với*

thửa đất này” Tuy nhiên, tại bút lục số 09 thể hiện có giấy vay tiền giữa bà Nguyễn Thị L1 với ông Lê Văn Kiên liên quan đến việc bà L1 vay ông Kiên số tiền 400 triệu đồng và tín chấp quyền sở quyền sử dụng đất mang tên Đặng Văn Q1 vào ngày 21/01/2011 (cùng thời điểm ông Q1, bà S1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1) và tại bút lục số 87 thể hiện biên bản mượn sổ đỏ vào ngày 16/4/2012 có xác nhận của Công an xã thị trấn Bần Yên Nhân và tổ trưởng an ninh thôn Văn Nhuế. Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/4/2025 bà L1 trình bày *“việc đăng ký thế chấp và vay tiền ngân hàng là do ông Q1 nhờ bà N1 vay giúp số tiền 139.000.000 đồng. Sau khi ông Q1 không trả được nợ cho bà N1, bà đã trả thay T1 bộ số tiền gốc và lãi để xóa thế chấp thửa đất nêu trên, việc trả tiền diễn ra tại ngân hàng, có sự chứng kiến của bà N1, vợ chồng ông Q1 và vợ chồng bà. Sau khi trả nợ, gia đình bà đã bàn giao đầy đủ giấy tờ nhà đất cho ông Q1”* Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ có việc ông Q1 nhờ bà N1 vay tiền không? vay ở Ngân hàng nào? Thế chấp tài sản gì? ai là người trả? vào thời gian nào. Lời khai của bà L1 mâu thuẫn với lời khai của bà N1, bà S1, ông Lâm, anh T1 nhưng chưa được làm rõ sự thật khách quan của vụ án. Do đó, việc có mặt, có quan điểm, lời khai, và việc đối chất của bà Nguyễn Thị L1 có ý nghĩa rất quan trọng trong việc xác định rõ bản chất vụ án và trách nhiệm của bà L1 theo quy định. Ngoài ra, theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tại biên bản họp ngày 03/7/2013 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện M, Viện kiểm sát nhân dân huyện M, Toà án nhân dân huyện M (cũ) đề xuất chuyển hồ sơ cho Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Hưng Yên điều tra, xử lý hành vi của của bà Nguyễn Thị L1 theo thẩm quyền. Do vậy, cần xác minh, thu thập chứng cứ, tài liệu liên quan đến việc giải quyết của Cơ quan điều tra theo đơn tố cáo của ông Q1 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Về đánh giá chứng cứ: Nguyên đơn cho rằng việc ký các bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị lừa dối, do bà L1 là quan hệ họ hàng bảo ký thì ký (*bà L1 không thừa nhận nội dung này*). Trên thực tế việc ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn trong thời gian dài, ký nhiều lần, thể hiện ở lần thứ nhất ký hợp đồng số 43 ngày 27/12/2010, sau đó lại ký tiếp thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng nêu trên này, để sau đó mới tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 54 ngày 18/1/2011, trong bản hợp đồng có ghi rất chi tiết và cụ thể từng điều khoản thỏa thuận và có nhiều trang không phải 1 trang. ghi rõ loại tài sản, số tiền trị giá tài sản chuyển nhượng hai bên thỏa thuận... nguyên đơn thừa nhận có ký và cho rằng bị lừa dối nhưng nguyên đơn không xuất trình căn cứ chứng minh. Đối với việc nguyên đơn cho rằng không đọc kỹ nên không biết ký vào giấy tờ gì. Theo lời khai của anh Nam là người làm hồ sơ chuyển nhượng cho nguyên đơn, bị đơn và các chứng cứ tài liệu thể hiện các bên đã ký và còn điểm chỉ, theo cung cấp của những người làm chứng và công chứng viên thì đã giải thích cho ông Q1, bà S1 hậu quả pháp lý việc ký kết hợp đồng, việc ký kết là tự nguyện không bị ép buộc... việc mua bán chuyên nhượng đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền và bà N1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 086304 cấp ngày 24/2/2011 của UBND huyện M

cho bà N1, như vậy căn cứ pháp lý của bị đơn là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 086304 cấp ngày 24/2/2011 của UBND huyện M đã cấp tên bà N1 hiện đang còn tồn tại và có giá trị pháp lý là căn cứ xác định quyền của bị đơn với tài sản tranh chấp. Quá trình UBND huyện M ra quyết định thu hồi số 621 ngày 24/2/2011 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q1, bà Sản lý do: *Chuyển nhượng quyền dụng cho chị N1*" (BL111), việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q1, bà Sản, và bà N1 không ai có khiếu nại hay thắc mắc gì, theo UBND huyện M cung cấp thì thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q1, bà Sản, và bà N1 là đúng pháp luật và hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N1 là hợp pháp. Mặt khác, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N1, chính ông Q1 còn ký tiếp hợp đồng thuê nhà với bà N1, thời hạn thuê 1 năm, hết tháng 3/2012, và giá cả cụ thể, ông Q1 thừa nhận có việc này nhưng cũng lại khẳng định do chị L1 điện báo ký thì ký (*bà L1 không thừa nhận nội dung này*).

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và lời khai, lời trình bày của các đương sự có nhiều mâu thuẫn, chưa được đối chất, làm rõ; tài liệu, chứng cứ của vụ án chưa được thu thập đầy đủ, chưa được xem xét, đánh giá đúng bản chất, sự thật, khách quan và đúng pháp luật nhưng Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q1, bà S1 và bà N1 vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đúng quy định và không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Những sai sót nêu trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, do đó cần hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại theo thủ tục chung như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tại phiên tòa là phù hợp.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 227, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự;

I. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị N1, cụ thể:

1. Tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DSST ngày 16/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hưng Yên. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hưng Yên giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm

2. Án phí sơ thẩm dân sự sẽ được Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hưng Yên xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Cao Thị N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho chị Cao Thị N1 số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự, của chị Cao Thị N1 theo biên lai ghi

thu tên người nộp chi Cao Thị N1 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Hưng Yên.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án ngày 08/4/2026.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Hưng Yên;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 2- Hưng Yên
- Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Vũ Duy Luân