TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 67/2025/DS-PT
Ngày: 26/6/2025
"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 NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Từ

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Hồng Vân, bà Nguyễn Thị Hải Minh

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Lệ Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Tâm – Kiểm sát viên

Trong ngày 26/6/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 75/2024/TLPT-DS ngày 05/11/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2025/QĐXXPT-DS ngày 08/5/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953. Địa chỉ: thôn L, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Hồ Văn Nh, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 7, khu phố 114, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Anh Cao Tiến L, sinh năm 1974. Vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1974. Có mặt.

Cùng địa chỉ: thôn L, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hồ Trọng H, sinh năm 1989; địa chỉ: Xóm 20, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cao Tiến L: ông Nguyễn Hữu S, sinh năm 1985 là Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Vĩnh An - Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An. Có mặt.

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

1. Anh Hồ Văn Nh, sinh năm 1975, nơi cư trú: địa chỉ: Tổ 7, khu phố 114, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

2. Anh Hồ Văn H1, sinh năm 1978. Có mặt.

3. Chị Hồ Thị S, sinh năm 1991. Vắng mặt.

4. Chị Hồ Thị S1, sinh năm 1994. Vắng mặt.

5. Chị Hồ Thị Minh, sinh năm 1989. Vắng mặt.

Đều trú tại: Thôn L, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An

6. Chị Hồ Thị X, sinh năm 1982; nơi cư trú: Thôn B, xã QL, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

7. Anh Hồ Văn T, sinh năm 1983; nơi cư trú: Thôn L, xã QL, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

8. Chị Hồ Thị T, sinh năm 1983; nơi cư trú: thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hồ Thị Minh, chị Hồ Thị S, chị Hồ Thị X, chị Hồ Thị S1, chị Hồ Thị T, anh Hồ Văn T: Anh Hồ Văn Nh, sinh năm 1975, nơi cư trú: Tổ 7, khu phố 114, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn anh Cao Tiến L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 203.1, tờ bản đồ số 03 diện tích 1.188m2 tại thôn Liên Hải, xã Quỳnh Liên, thị xã Hoàng Mai là của vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Duy Phương tạo lập, đã được UBND huyện Quỳnh Lưu Dân Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 516208 ngày 30/12/1995 mang tên ông Hồ Phương là đại diện cho gia đình. Bà H và ông Phương có 07 người con chung, gồm: Hồ Văn Nh, Hồ Văn H1, Hồ Văn T, Hồ Thị T, Hồ Thị X, Hồ Thị S, Hồ Thị S1. Năm 2011, ông Hồ Duy Phương bị tai biến mạch máu não bị liệt nửa người phải điều trị liên tục nhưng không khỏi và đã mất vào ngày 16/12/2016 âm lịch.

Năm 2015, con trai bà là anh Hồ Văn T có vay một số tiền của vợ chồng anh Cao Tiến L và chị Nguyễn Thị D (số tiền bao nhiêu thì không biết), thời gian này bệnh của chồng bà tái phát nặng không nhận thức được, thì khoảng tháng 11/2015 anh Cao Tiến L có đến nhà bà và bảo vợ chồng bà ký vào giấy chuyển nhượng đất gì đó, vì lúc đó bà không có tâm trí để đọc và anh Cao Tiến L nói "Bác ký vào giấy này để đảm bảo cho việc vay tiền của Hồ Văn T với vợ chồng anh Cao Tiến L, chứ không phải mua bán đất" cho nên bà đã ký vào Giấy chuyển nhượng đó, còn chồng bà lúc đó không biết gì nên anh L đã đưa hộp mực tự ý lấy dấu vân tay của ông Phương và điểm chỉ vào đó.

Năm 2016, vợ chồng anh L và chị D dọn đồ đến kinh doanh tại nhà (nhà xây kết hợp với ốt kinh doanh) của con trai bà là anh Hồ Văn T, lúc này bà cứ tưởng là Hồ Văn T cho vợ chồng anh L mượn nên bà không có ý kiến gì. Cuối

năm 2016 ông Phương chết, Hồ Văn T về chịu tang bố được mấy ngày lại đi làm ăn xa nên bà cũng không kịp hỏi.

Đến tháng 12/2020, Hồ Văn T đi làm về bà hỏi thì mới biết là Hồ Văn T không hề cho mượn và Hồ Văn T đã nhiều lần đến nhà vợ chồng anh L bà Dân thương lượng và đòi lại nhà và đất nhưng vợ chồng anh L không trả, mà còn lợi dụng Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà đã ký và anh L đã điểm chỉ vân tay của chồng bà để chiếm đoạt đất của vợ chồng bà và nhà của con trai và ép bà và các con của bà phải làm thủ tục chuyển nhượng 180m^2 đất cho vợ chồng anh L, chị D. Bà không đồng ý vì giấy chuyển nhượng này lập gian dối, cố ý lừa gạt gia đình bà, cụ thể:

- Giấy chuyển nhượng này lập tại nhà bà chứ không phải lập tại UBND xã Quỳnh Liên;

- Giấy chuyển nhượng lập vào thời gian bà không minh mẫn, chồng bà không biết gì, anh Cao Tiến L tự lấy dấu vân tay của chồng bà điểm chỉ vào giấy chuyển nhượng.

- Giấy chuyển nhượng này chỉ là hình thức bảo lãnh cho việc Hồ Văn T vay tiền của vợ chồng anh L, chị D. Số tiền chuyển nhượng trong giấy chuyển nhượng đất bà H không được sử dụng đồng nào.

- Thời gian này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà đang còn thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hoàng Mai.

- Trên mảnh đất đó còn có nhà của Hồ Văn T, vợ chồng bà không có quyền bán.

Vì vậy, bà làm đơn khởi kiện đề nghị:

- Hủy Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015 giữa vợ chồng anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D với vợ chồng bà (Hồ Duy Phương – Nguyễn Thị H) và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

- Buộc vợ chồng anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D di dời toàn bộ tài sản đang ở trong nhà của Hồ Văn T để trả lại nhà cho con trai Hồ Văn T. Tại Biên bản làm việc ngày 13/5/2022, bà H yêu cầu anh L, chị D di dời tài sản trả lại đất cho bà H và các con.

Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn anh Cao Tiến L và chị Nguyễn Thị Dân; người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Cao Tiến L thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất trên là của ông Hồ Phương (Hồ Duy Phương), sinh ngày 02/9/1949 và bà Nguyễn Thị H, sinh ngày 01/5/1953. Địa chỉ tại thôn 6, xã Quỳnh Liên (Nay là Thôn L, xã QL, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Vào ngày 09/10/2015, anh L, chị D giao dịch chuyển nhượng thửa đất đang chấp đối với ông Phương, bà H; khi giao dịch chuyển nhượng đất hai bên có lập bằng Giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 09/10/2015 do anh Hồ Văn T là con ruột của

ông Hồ Duy Phương và bà Nguyễn Thị H lập, có chữ ký của bà Nguyễn Thị H, bên nhận chuyển nhượng không ký vào văn bản. Khi chuyển nhượng đất giữa hai bên các con ông Phương, bà H gồm: Anh Hồ Văn T, vợ chồng anh Hồ Văn H1, bà H, ông Phương có mặt, biết và chứng kiến việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa hai bên. Giấy chuyển nhượng đất ngày 09/10/2015 được lập tại nhà anh Hồ Văn H1. Khi chuyển nhượng đất, hai bên thỏa thuận đối tượng chuyển nhượng là: Diện tích 180m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở và 80m^2 đất vườn liền kề đất ở), có tứ cận cụ thể: Phía Bắc giáp đất bà Hồ Thị Triển dài 30m; Phía Đông giáp đường 537B dài 6m; Phía Tây giáp đất ông Hồ Duy Phương chiều dài 6m và phía Nam giáp đất ông Hồ Duy Phương dài 30m. Trên đất thời điểm chuyển nhượng có nhà cấp 4 do ông Hồ Duy Phương và bà Nguyễn Thị H xây nhà cấp 4 và trồng cây lâu năm. Khi giao dịch hai bên đều thỏa thuận chuyển nhượng về quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thời điểm bàn giao là ngày 10/02/2016, giá chuyển nhượng là 570.000.000 đồng.

Tính đến ngày 29/6/2021, anh L, chị D đã giao 02 lần tiền, tổng 500.000.000 đồng, cụ thể: Vào ngày 09/10/2015, anh L, chị D giao cho bà H, ông Phương, anh Hồ Văn T số tiền 300.000.000 đồng; ngày 09/12/2015, anh L và chị D giao 200.000.000 đồng cho anh Hồ Văn H1 nhận thay.

Ngoài giấy chuyển nhượng đất lập ngày 09/10/2015 thì hai bên tiếp tục lập giấy chuyển nhượng đất ngày 19/11/2015. Văn bản trên được lập tại Ủy ban nhân dân xã Quỳnh Liên. Vì khi hai bên đến liên hệ làm thủ tục tách thửa tại Ủy ban nhân dân xã Quỳnh Liên thì cán bộ địa chính có hướng dẫn phải lập văn bản có chữ ký đầy đủ của các bên và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Quỳnh Liên nên hai bên thống nhất lập lại văn bản trên. Hai bên hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, không có ai bị cưỡng ép, đe dọa.

Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015 do bà Hoàng Thị Thu, cán bộ tư pháp xã Quỳnh Liên lập, có sự chứng kiến của ông Hồ Đức Thuận, cán bộ địa chính xã Quỳnh Liên. Chữ ký "Nguyễn Thị H" bên chuyển nhượng trong Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015 là do bà H trực tiếp ký. Dấu vân tay điểm chỉ là do ông Hồ Duy Phương điểm chỉ tại nhà ông Phương, bà H do tại thời điểm đó ông Phương không đi lại được, có anh Hồ Văn T, vợ chồng anh L, chị D và bà H chứng kiến.

Từ ngày 10/02/2016, anh L và chị D đến ở và quản lý toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho đến nay. Sau khi đến quản lý, sử dụng đất và các tài sản trên đất thì anh L, chị D sửa chữa nhà cấp 4, xây toàn bộ bờ bao, làm mái tôn và trồng thêm cây cối trên đất. Khi anh L, chị D sửa chữa nhà cấp 4, xây bờ bao xung quanh thì bà H, anh T, anh H1 đều biết và không ai có ý kiến gì phản đối.

Ngày 09/5/2023, anh Cao Tiến L và chị Nguyễn Thị D có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng đất lập ngày 09/10/2015 và giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015 có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu bà

Nguyễn Thị H và những người thừa kế theo pháp luật của ông Hồ Duy Phương tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2015.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn H1 trình bày:

Bố anh là ông Hồ Duy Phương bị tai biến mạch máu não từ năm 2011, bị liệt nửa người phải điều trị liên tục nhưng không khỏi và mất (chết) vào ngày 16/12/2016 âm lịch. Trong quá trình chăm sóc bố thì anh thấy tình trạng sức khỏe và nhận thức của bố là không được minh mẫn, đắc biệt là khi bị tái phát nặng là khoảng từ năm 2015-2016 thì bố anh không nhận thức được gì mà nằm một chỗ, mọi sinh hoạt ăn uống và vệ sinh cá nhân đều phải có người giúp đỡ.

Trong thời gian này thì việc mua bán đất giữa bố mẹ anh và vợ chồng anh L, chị D anh không hề biết, cho đến khi bà H khởi kiện thì anh mới biết. Theo anh được biết thì không có việc mua bán đất giữa bố mẹ anh và vợ chồng anh L, chị D, vì thời gian đó bố anh ốm nặng không biết gì, mẹ anh thì tinh thần không được minh mẫn, suốt ngày lo thuốc thang, ăn uống, vệ sinh cho bố anh, không còn tâm trí nào nghĩ đến chuyện khác. Theo như lời kể của mẹ anh thì việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là có hành vi gian dối (ký hợp đồng tại nhà bố mẹ anh, ký lúc mẹ anh không minh mẫn, bố anh thì không biết gì) là nhằm mục đích chiếm đoạt đất của bố mẹ anh.

Cũng trong thời gian này, vào ngày 09/12/2015, vợ chồng anh L, chị D đến nhà anh và có đưa cho anh 200.000.000 đồng nhờ anh nhận thay cho chú Hồ Văn T, còn việc giao dịch giữa chú Tam và vợ chồng anh L, chị D như thế nào thì anh không biết. Thời gian này, vợ chồng chú Tam đang đi làm ăn xa nên nhờ anh dùng số tiền này để trả nợ thay cho chú Tam. Anh thấy việc làm của anh L, chị D ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bố mẹ anh và các anh chị em của anh. Vì vậy, anh đề nghị Tòa án hủy giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015 giữa vợ chồng anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D với bố mẹ anh là ông Hồ Duy Phương và bà Nguyễn Thị H và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 203.1 tờ bản đồ số 03 diện tích 1.188m^2 tại thôn L, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An là do bố mẹ anh tạo lập sau khi kết hôn vào khoảng năm 1976 và đã được Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 516208 ngày 30/12/1995 mang tên bố anh là ông Hồ Phương. Năm 2009, anh kết hôn với chị Hồ Thị Minh, sau khi kết hôn, vợ chồng anh ở riêng tại nhà cấp 4 do anh bỏ tiền ra xây dựng năm 2008 và năm 2009, vợ chồng anh có dùng tiền quà cưới đổ đất cao 1,3m, dài 50m và xây nhà nối dài trên tổng 6m chiều rộng và 13m chiều dài trên một phần diện tích của thửa đất số 203.1 tờ bản đồ số 03 diện tích 1.188m^2 tại Thôn L, xã QL, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Phần diện tích đất anh xây nhà cấp 4 này bố mẹ anh mới chỉ cho

vợ chồng mượn đất ở tạm thời, chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng theo quy định của pháp luật.

Năm 2013, anh có vay tiền của anh Cao Tiến L và chị Nguyễn Thị D nhiều lần: Đợt 1, vay của anh L, chị D số tiền 70.000.000 đồng; Đợt 2, vay số tiền 180.000.000 đồng. Khi vay tiền hai bên thỏa thuận lãi suất 2.000đ/triệu/ngày và có viết giấy tờ do anh L, chị D đang giữ. Đến ngày 09/10/2015, anh L, chị D tự tổng hợp cả tiền gốc và tiền lãi anh còn nợ số tiền 300.000.000 đồng.

Ngày 09/12/2015, vợ chồng anh Cao Tiến L và Nguyễn Thị D có đưa cho anh trai anh là Hồ Văn H1 số tiền 200.000.000 đồng để anh trai trả nợ cho người khác thay anh. Số tiền trên là tiền anh thống nhất vay của anh L, chị D để về trả nợ cho những người khác. Khoản tiền trên không phải là tiền hai bên giao dịch chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 203.1 tờ bản đồ số 03 diện tích 1.188m^2 tại Thôn L, xã QL, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

Về nội dung Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015, thì anh không biết gì về nội dung sự việc có Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015. Giấy chuyển nhượng đất trên là trái pháp luật. Anh L, chị D đã lừa dối bố mẹ anh để ký tên và điểm chỉ vào giấy chuyển nhượng đất. Bố anh thời điểm đó đang bị bệnh tai biến mạch máu não, liệt toàn thân không có khả năng nhận thức. Còn mẹ anh tuổi cao, không minh mẫn, không hiểu biết nên đã ký vào giấy chuyển nhượng đất. Anh chưa khi nào nghe thấy bố, mẹ anh và anh L, chị D bàn bạc, thỏa thuận về việc chuyển nhượng diện tích đất 180m^2 tại thửa đất số 203.1 tờ bản đồ số 03, diện tích 1.188m^2 tại Thôn L, xã QL, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

Thời điểm ngày 19/11/2015, thửa đất số 203.1 tờ bản số 03 tại thôn Liên Hải, xã Quỳnh Liên không có tranh chấp gì và đang được thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn thị xã Hoàng Mai để đảm bảo khoản vay của anh Thiết, chị Lịnh thôn Đại Đồng, xã Quỳnh Liên. Đến ngày 04/5/2016 thửa đất trên đã được xóa thế chấp tại ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Anh yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015 là vô hiệu do giấy chuyển nhượng đó vi phạm về nội dung và hình thức và giấy chuyển nhượng này che đậy giao dịch vay tiền giữa anh với anh L, chị D vì bà H không được nhận tiền từ anh L, chị D và cũng không được hưởng lợi gì từ việc chuyển nhượng nêu trên mà số tiền trên do anh T vay tiền của anh L, chị D. Các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể anh có nghĩa vụ trả lại số tiền đã vay của anh L, chị D số tiền 500.000.000 đồng như trong giấy chuyển nhượng (không ghi ngày tháng năm) cho anh L, chị D và trả lãi suất theo quy định của Ngân hàng.

Yêu cầu Tòa án xác định lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nếu ai có lỗi thì phải bồi thường. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh L, chị D di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại ốt, quán cho gia đình bà H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên chị Hồ Thị Minh trình bày:

Chị và anh Hồ Văn T kết hôn với nhau vào năm 2009, sau khi kết hôn, vợ chồng chị có đổ đất cao 1,3m rộng 5m, dài 20m và xây dựng nhà cấp 4 trên phần diện tích đất của bố mẹ anh Hồ Văn T cho vợ chồng mượn.

Năm 2016, bố chồng chị là ông Hồ Phương qua đời vì bị tai biến nặng sau 05 nằm liệt giường, đầu óc không minh mẫn.

Năm 2015, vợ chồng chị đi làm ăn xa không có mặt tại địa phương và chị có nghe nói chồng chị là anh Hồ Văn T có vay mượn tiền của anh L chị D, còn vay bao nhiêu tiền thì chị không biết. Việc vợ chồng anh L, chị D vào nhà của vợ chồng chị ở thì chị không biết; chị cũng chưa đồng ý cho anh L chị D vào ở tại nhà chị vì đó là tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy, chị yêu cầu anh L, chị D di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà của vợ chồng chị, và chị cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Vợ chồng chị chưa khi nào thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất và nhà ở cho anh L và chị D. Ngày 19/6/2024, chị Hồ Thị Minh có đơn đề nghị với nội dung, giữa chị và anh Hồ Văn T đã ly hôn, mọi vấn đề về tài sản chị đã giao lại cho anh Hồ Văn T, chị không có vấn đề gì liên quan đến việc tranh chấp nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị T, Hồ Thị X, Hồ Thị S, Hồ Thị S1 thống nhất trình bày:

Đề nghị Tòa án hủy Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015 giữa vợ chồng anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D với bố mẹ của các chị là ông Hồ Duy Phương, bà Nguyễn Thị H và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật. Buộc vợ chồng anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D di dời toàn bộ tài sản đang ở trong nhà để trả lại nhà đất cho gia đình bà H.

Người làm chứng anh Lê Văn Thiết trình bày: Hai vợ chồng anh Hồ Văn T và Hồ Thị Minh có ủy quyền khoản vay sổ đỏ mang tên Hồ Phương (Hồ Duy Phương) thửa đất số 203.1, tờ bản đồ 03, diện tích 1188m^2 cho hai vợ chồng anh là Lê Văn Thiết và Nguyễn Thị Lịnh đi vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam ngày 27/5/2015 và đến ngày 04/5/2016 thì anh trả nợ cho Ngân hàng và lấy sổ đỏ đi xóa nợ đó là đúng sự thật.

Người làm chứng anh Nguyễn Xuân Trường, Vũ Xuân Kiều trình bày: Giữa các anh với ông Hồ Duy Phương, bà Nguyễn Thị H, anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D có mối quan hệ là anh em họ hàng. Việc mua bán đất giữa vợ chồng anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D với vợ chồng ông Hồ Duy Phương và bà Nguyễn Thị H như thế nào thì các anh không biết. Anh Trường chỉ biết khi các bên tiến hành bàn giao đất thì anh có mặt để xây bờ rào tường bao và sửa lại nhà bếp và sơn, sửa lại nhà ốt cho anh L, chị D. Anh Kiều chỉ nghe nói là đất đó đã bán cho vợ chồng anh L, chị D. Khi các bên tiến hành bàn giao đất thì anh có mặt để xác định mốc ranh giới giữa đất của anh và đất của bà H bán cho anh L (Vì anh là hộ liền kề). Khi tiến hành giao đất các anh thấy có anh Hồ Văn H1 và vợ là Nguyễn

Thị Năm, anh Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị H và vợ anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D. còn việc mua bán, giao dịch cụ thể như thế nào thì các anh không biết.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 109, 121, 122, 124, 127, 128, 137, 410, 689. 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 147, 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Huy về việc yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015 giữa vợ chồng anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D với vợ chồng ông Hồ Duy Phương, bà Nguyễn Thị H và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Cao Tiến L và chị Nguyễn Thị D về việc yêu cầu Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng đất lập ngày 09/10/2015 và giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015 có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu bà Nguyễn Thị H và những người thừa kế theo pháp luật của ông Hồ Duy Phương tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2015.

2.1. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015 giữa vợ chồng anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D và vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Duy Phương vô hiệu.

2.2. Buộc anh Cao Tiến L và chị Nguyễn Thị D phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H và anh Hồ Văn Nh, anh Hồ Văn H1, anh Hồ Văn T, chị Hồ Thị T, chị Hồ Thị S, chị Hồ Thị S1, chị Hồ Thị X: 199,6m^2 đất và toàn bộ tài sản trên 199,6m^2 thuộc thửa đất số 203.1 tờ bản đồ số 03 tại Thôn L, xã QL, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo bản án)

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị H phải bồi thường cho anh Cao Tiến L và chị Nguyễn Thị D số tiền 366.328.125 đồng.

2.4. Buộc anh Hồ Văn T phải bồi thường cho anh Cao Tiến L và chị Nguyễn Thị D số tiền 540.703.125 đồng.

2.5. Buộc anh Hồ Văn Nh, anh Hồ Văn H1, chị Hồ Thị T, chị Hồ Thị S, chị Hồ Thị S1, chị Hồ Thị X, mỗi người phải bồi thường cho anh Cao Tiến L và chị Nguyễn Thị D số tiền 40.703.125 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/7/2024, bị đơn anh Cao Tiến L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh L về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Duy Phương và vợ chồng anh L được UBND xã Quỳnh Liên chứng thực ngày 19/11/2015.

Ngày 26/7/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Nh kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Tiến hành xem xét thẩm định và định giá lại tài sản đối với thửa đất đang tranh chấp. Xác định mức độ lỗi để phù hợp với việc bồi thường của gia đình bà H theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/4/2025, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành định giá lại thửa đất tranh chấp hiện anh Cao Tiến L và chị Nguyễn Thị D đang sử dụng là 20.000.000 đồng/m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Hồ Văn Nh vẫn giữ nguyên lời khai tại cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo và cho rằng thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, bố mẹ anh bị ép buộc ký giấy chuyển nhượng; các con ông Phương, bà H không biết, không ký vào giấy chuyển nhượng nên bà H và các anh chị không có lỗi trong việc chuyển nhượng nên không đồng ý bồi thường cho bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Phương, bà H đã rao bán nhà. Tài liệu của UBND xã, UBND huyện đều xác định là đất của ông Phương, bà H. Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/10/2015 và ngày 19/11/2015 có vi phạm về hình thức nhưng bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 500.000.000 đồng trên số tiền 570.000.000 đồng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ, nguyên đơn đã giao nhà đất cho bị đơn nên áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự thì Hợp đồng chuyển nhượng được công nhận nên đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành theo đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Theo tài liệu tại hồ sơ vụ án có cơ sở xác định thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng ông Phương, bà H. Hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa đất giữa bà H, ông Phương và anh L, chị D có vi phạm quy định về hình thức, hợp đồng không được chứng thực theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định nhưng các đương sự đều thừa nhận chữ ký, điểm chỉ của bà H, ông Phương tại hợp đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng ngày 04/5/2016 đã được xóa thế chấp. Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng/570.000.000 đồng, hai bên đã tiến hành giao nhận đất, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, tiến hành sửa chữa, xây dựng các công

trình xây dựng khác và sinh sống ổn định trên đất từ năm 2016 đến năm 2020 mới phát sinh tranh chấp. Do đó, cần công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/11/2015 giữa vợ chồng anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D với vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Duy Phương. Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của anh Hồ Văn Nh, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cao Tiến L, sửa án theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự có mặt tại phiên tòa, những người vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã có ủy quyền nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Cao Tiến L và anh Hồ Văn Nh:

[2.1] Về việc định giá lại tài sản: Ngày 14/4/2025, Tòa án đã tiến hành định giá lại tài sản theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về quyền sử dụng thửa đất số 203.1, tờ bản đồ số 03 (bản đồ 299), tại Thôn L, xã QL, thị xã H, tỉnh Nghệ An: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 516208 ngày 30/12/1995 do UBND huyện Quỳnh Lưu cấp mang tên ông Hồ Phương (Hồ Duy Phương) thì thửa đất tranh chấp là thửa đất số 203.1, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.188m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 988m^2 đất vườn), theo bản đồ số là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 22, tại thôn Liên Hải, xã Quỳnh Liên, thị xã Hoàng Mai. Theo Công văn số 1333/UBND-NNMT ngày 28/5/2025 và Công văn số 1470/UBND-NNMT ngày 11/6/2025 của UBND thị xã Hoàng Mai xác định: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hồ Phương (Hồ Duy Phương) có số seri G 516208 do UBND huyện Quỳnh Lưu cấp ngày 30/12/1995 nay đã không còn lưu trữ (do thời gian đã quá lâu nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quỳnh Lưu đã không lưu trữ được hồ sơ và không có hồ sơ để bàn giao cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai khi thành lập thị xã). Theo quan điểm của UBND thị xã, căn cứ quy định của Luật đất đai, Luật Hôn nhân gia đình qua các thời kỳ, không có cơ sở để cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 516208 đã cấp cho hộ gia đình ông Phương, đề nghị Tòa án lấy ý kiến của UBND xã Quỳnh Liên về nội dung này. Theo Công văn số 405/UBND ngày 21/4/2025 của UBND xã Quỳnh Liên, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An thì Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 516288 ngày 30/12/1995; Giấy chứng nhận đã cấp là cấp cho hộ gia đình ông Hồ Phương (Hồ Duy Phương) vì trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn có diện tích đất sản xuất nông nghiệp mà

đất sản xuất nông nghiệp là cấp cho hộ gia đình. Như vậy, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất này là đất ở và đất vườn, không phải là đất sản xuất nông nghiệp nên không có cơ sở xác định thửa đất số 203.1, tờ bản đồ số 03 được cấp cho hộ gia đình ông Hồ Phương. Mặt khác, căn cứ sổ địa chính và sổ mục kê do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai cung cấp thể hiện thửa đất đang tranh chấp là của ông Phương, bà H; bà H cũng thừa nhận thửa đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông Phương, bà H tạo lập (BL 143). Do đó, có căn cứ xác định thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng ông Phương, bà H.

[2.3] Về giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại hồ sơ vụ án, đương sự cung cấp 02 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 01 giấy là bản viết tay, không có công chứng hoặc chứng thực, nội dung thể hiện ông Phương, bà H chuyển nhượng 180m^2 đất với giá tiền 570.000.000 đồng, nhận tiền trước 300.000.000 đồng, nhận tiền vào 09/10/2015 còn số tiền còn lại nhận khi giao bìa, ông Phương, bà H chịu trách nhiệm làm bìa và khi giao bìa là 100 đất ở, thời điểm giao nhà và đất là ngày 10/02/2016 dương lịch. Sau đó, ngày 19/11/2015, hai bên làm lại hợp đồng bằng bản đánh máy, có chữ ký của chị D, có điểm chỉ của ông Phương và chữ ký của bà H, có xác nhận thông tin thửa đất của địa chính xã và UBND xã Quỳnh Liên xác nhận. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2015, giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng và buộc bị đơn phải di dời tài sản trả lại đất cho nguyên đơn, trả lại nhà anh Hồ Văn T. Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2015.

[2.3.1] Xét Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015 giữa vợ chồng anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D với vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Duy Phương:

+ Về hình thức: Giấy chuyển nhượng đất được làm bằng văn bản, có ghi thông tin Bên chuyển nhượng là ông Hồ Duy Phương và bà Nguyễn Thị H và Bên nhận chuyển nhượng là anh Cao Tiến L và chị Nguyễn Thị D. Giấy chuyển nhượng có chữ ký xác nhận của trưởng thôn; xác nhận của cán bộ địa chính và của Ủy ban nhân dân xã Quỳnh Liên. Tuy nhiên, chỉ có chữ ký và chữ viết của bà Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị D, điểm chỉ của ông Hồ Duy Phương ở các mục "Bên nhận chuyển nhượng (ký ghi rõ họ tên), và Bên chuyển nhượng (ký ghi rõ họ tên)", không có chữ ký của anh Cao Tiến L; cán bộ địa chính chỉ xác nhận "*Nội dung kê khai về thửa đất thổ cư của ông Hồ Duy Phương và bà Nguyễn Thị D tại xóm 6 xã Quỳnh Liên là đúng sự thật*".

Tại Văn bản số 551/UBND ngày 02/8/2022 của UBND xã Quỳnh Liên, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An xác nhận:

- Các bên tham gia ký kết "giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015" gồm ông Hồ Duy Phương, bà Nguyễn Thị H, ông Cao Tiến L, bà Nguyễn Thị D đã không ký trực tiếp vào giấy chuyển nhượng đất tại trụ sở UBND xã mà chỉ mang giấy đến trụ sở đề nghị xác nhận.

- Việc xác nhận của UBND xã Quỳnh Liên tại "giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015" không phải chứng thực việc chuyển nhượng đất đai mà chỉ xác nhận thông tin về thửa đất thể hiện trong giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015.

- Tại thời điểm xác nhận "giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015" các bên không xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ xuất trình bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005 về hình thức chuyển quyền sử dụng đất, thì: "Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật". Như vậy, về trình tự thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, các bên thực hiện không đúng quy định pháp luật.

[2.3.2] Về nội dung của Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015:

Tại hợp đồng chuyển nhượng thể hiện đối tượng chuyển nhượng là đất TCHN diện tích 180m^2 (trong đó đất TCHN 180m^2). Cụ thể: Phía Bắc giáp đất bà Hồ Thị Tiến dài 30m. Phía Đông giáp đường 537B dài 6m. Phía Tây giáp đất ông Hồ Duy Phương dài 6m. Phía Nam giáp đất ông Hồ Duy Phương dài 30m. Thuộc thửa đất số 203.1, tờ bản đồ số 3 (Bản đồ 299), diện tích 1.188 m^2, (trong đó có 200m^2 đất ở, đất TCHN 988m^2) tại thôn 6, xã Quỳnh Liên, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và những người con của nguyên đơn cho rằng gia đình nguyên đơn bà H, ông Phương không chuyển nhượng đất. Bà H trình bày, bà thừa nhận chữ ký và dấu vân tay của ông Phương tại hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên việc lập hợp đồng chuyển nhượng là vào thời gian bà không minh mẫn, chồng bà không biết gì, anh L tự lấy dấu vân tay của chồng bà điểm chỉ vào giấy chuyển nhượng; bà nghĩ ký vào giấy chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản vay của anh T con trai bà và năm 2016 vợ chồng anh L dọn đến xây nhà ở kết hợp ốt kinh doanh ở trên đất bà là do bà tưởng anh T cho vợ chồng anh L mượn nên không có ý kiến gì. Bà H có cung cấp bản trích sao bệnh án của ông Phương ngày vào viện 07/11/2014, ngày ra viện 17/11/2014, nội dung thể hiện ông Phương vào viện với lý do đột quỵ, chẩn đoán ra viện là tai biến mạch máu não, phần khám bệnh thể hiện ý thức tỉnh táo, sau 10 ngày điều trị bệnh nhân đỡ cho ra viện. Tuy nhiên, lời khai trên của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận và nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông bà bị ép buộc, lừa dối hoặc ông Phương mất năng lực hành vi dân sự. Bà H trình bày, bà H không biết chữ nhưng

cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Thửa đất số 203.1 theo phân tích tại mục [2.2] thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phương, bà H nên ông Phương, bà H có quyền chuyển nhượng đất.

[2.4] Về số tiền chuyển nhượng: Bị đơn anh L trình bày, tính đến ngày 29/6/2021, anh L, chị D đã giao 02 lần tiền, tổng 500.000.000 đồng, cụ thể: Vào ngày 09/10/2015, anh L, chị D giao cho bà H, ông Phương, anh Hồ Văn T số tiền 300.000.000 đồng; ngày 09/12/2015, anh L và chị D giao 200.000.000 đồng cho anh Hồ Văn H1 nhận thay. Anh T trình bày, số tiền 500.000.000 đồng như anh L khai ở trên không phải là tiền chuyển nhượng mà là tiền anh T vay của anh L, chị D. Theo đó, năm 2013, anh có vay tiền của anh L và chị D nhiều lần: Đợt 1, vay của anh L, chị D số tiền 70.000.000 đồng; Đợt 2, vay số tiền 180.000.000 đồng. Khi vay tiền hai bên thỏa thuận lãi suất 2.000 đồng/triệu/ngày và có viết giấy tờ do anh L, chị D đang giữ. Đến ngày 09/10/2015, anh L, chị D tự tổng hợp cả tiền gốc và tiền lãi anh còn nợ số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 09/12/2015, vợ chồng anh L và Dân có đưa cho anh trai anh là Hồ Văn H1 số tiền 200.000.000 đồng để anh trai trả nợ cho người khác thay anh. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất viết tay thể hiện: ngày 09/10/2015, anh T nhận trước số tiền 300.000.000 đồng, ngày 09/12/2015, anh Hồ Văn H1 đã nhận số tiền 200.000.000 đồng, ngày 29/6/2021, bà H nhận 100.000.000 đồng nhưng sau đó đã trả lại số tiền này cho bị đơn. Theo anh L trình bày, khi anh L giao số tiền 300.000.000 đồng ngày 09/10/2015 thì anh T là người nhận có sự chứng kiến của bà H, anh H1, chị Năm (vợ anh H1), còn ngày 09/12/2015 giao 200.000.000 đồng cho anh H1 vì anh H1 là người ở nhà. Như vậy, về số tiền 500.000.000 đồng, các đương sự đều thừa nhận đã nhận số tiền này của bị đơn nhưng bà H, anh T cho rằng đây là số tiền anh T vay anh L, chị D nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh anh T vay chị D, anh L và bị đơn cũng không thừa nhận lời khai này của bà H, anh T. Do đó, cần xác định đây là số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.5] Về thực hiện hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh L trình bày, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì đến ngày 10/02/2016, thực hiện theo đúng thỏa thuận tại giấy viết tay, anh L, chị D đến nhận bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất (tài sản trên đất là nhà cấp 4 và cây cối). Sau khi đến ở thì anh L, chị D đã sửa chữa nhà cấp 4, xây toàn bộ bờ bao, làm mái tôn và trồng thêm cây trên đất, sinh sống ổn định từ đó đến nay. Bà H và những người con gồm anh H1 (ở cùng nhà với bà H), anh T, chị Minh (vợ anh T), chị X, chị S, chị S1, chị T, anh Nh đều trình bày cho anh L, chị D mượn để ở nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Mặt khác, người làm chứng anh Vũ Xuân Kiều là hàng xóm liền kề với thửa đất đang tranh chấp trình bày, anh không biết việc mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng khi các bên tiến hành giao đất thì anh có mặt để xác định ranh giới, mốc giới giữa đất bà H bán cho anh L, khi tiến hành giao đất có mặt anh H1, chị Năm (vợ anh H1), bà H, anh T và anh L, chị D. Người làm chứng anh Nguyễn Xuân Trường trình bày, anh Trường có

mối quan hệ họ hàng với bà H và ông Phương, anh Trường gọi bằng cậu mự, khi bà H tiến hành giao đất cho anh L thì anh có mặt để xây bờ tường, sửa lại nhà bếp, sơn và sửa lại ốt cho anh L, chị D; khi tiến hành giao đất có bà H, anh H1, chị Năm, anh T và vợ chồng anh L, chị D và anh Trường là người được thuê để xây tường bao. Quá trình xây dựng và sửa chữa thì bà H và các con của bà H, chị Minh (vợ anh T) không ai có ý kiến phản đối gì.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa đất giữa bà H, ông Phương và anh L, chị D có vi phạm quy định về hình thức, hợp đồng không được chứng thực theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định nhưng các đương sự đều thừa nhận chữ ký, điểm chỉ của bà H, ông Phương tại hợp đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng ngày 04/5/2016 đã được xóa thế chấp. Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng/570.000.000 đồng, hai bên đã tiến hành giao nhận đất, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, tiến hành sửa chữa, xây dựng các công trình xây dựng khác và sinh sống ổn định trên đất từ năm 2016 đến năm 2020 mới phát sinh tranh chấp. Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định: "Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra Quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trường hợp này, các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực". Do đó, cần công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 19/11/2015 giữa vợ chồng anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D với vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Duy Phương. Bản án sơ thẩm nhận định hình thức hợp đồng không đúng quy định pháp luật; các bên chuyển nhượng khi giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp tại Ngân hàng; hợp đồng không ghi giá trị chuyển nhượng, không ghi rõ phương thức, thời hạn thanh toán, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên; trên đất có nhà của vợ chồng anh T; bìa cấp cho hộ gia đình nên quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa chính xác.

[2.6] Số tiền chuyển nhượng 180m^2 tại thửa đất số 203.1, tờ bản đồ số 03, thuộc thôn L, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Giấy chuyển nhượng viết tay là 570.000.000 đồng, anh L, chị D đã thanh toán cho bà H 500.000.000 đồng tương ứng với diện tích đất 157,9m^2. Số tiền còn lại chưa thanh toán là 70.000.000 đồng tương ứng với diện tích đất 22,1m^2. Do đó cần buộc anh L, chị D phải tiếp tục thanh toán cho bà H và ông Phương số tiền còn thiếu. Tuy nhiên giá trị thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng năm 2015 là 570.000.000 đồng tương ứng với 3.166.667 đồng/m^2. Nay theo Biên bản định giá ngày 14/4/2025 thửa đất có giá là 20.000.000 đồng/m^2, do đó cần buộc bị đơn phải thanh toán số tiền còn thiếu cho bà H và ông Phương theo giá trị của thửa đất tại thời điểm hiện tại theo Biên bản định giá ngày 14/4/2025 là 22,1m^2 x 20.000.000 đồng/m^2 = 442.000.000 đồng.

Ông Phương và bà H có 07 người con gồm anh Hồ Văn Nh, anh Hồ Văn H1, anh Hồ Văn T, chị Hồ Thị T, chị Hồ Thị X, chị Hồ Thị S và chị Hồ Thị S1. Ông Phương chết ngày 25/01/2016 nên anh Hồ Văn Nh, anh Hồ Văn H1, anh Hồ Văn T, chị Hồ Thị T, chị Hồ Thị X, chị Hồ Thị S và chị Hồ Thị S1 và bà Nguyễn Thị H thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phương. Vì vậy, cần buộc bị đơn phải thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu cho bà H và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phương.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Hồ Văn Nh, chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Cao Tiến L, sửa án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm là 8.740.000 đồng, bà H nộp 5.340.000 đồng, anh L nộp 3.400.000 đồng. Chi phí định giá lại tài sản tại cấp phúc thẩm là 3.000.000 đồng, chị D nộp 3.000.000 đồng, tổng cộng anh L, chị D nộp chi phí thẩm định, định giá tài sản là 6.400.000 đồng. Bà H không được chấp nhận đơn khởi kiện nên phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản. Tuy nhiên anh L và chị D đồng ý tự nguyện chịu phần chi phí thẩm định, định giá mà anh chị đã nộp, nên bà H chỉ phải chịu số tiền thẩm định, định giá mà mình đã nộp. Bà H đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

[4] Về án phí:

- Án phí phúc thẩm: Anh Hồ Văn Nh kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Anh Cao Tiến L được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Án phí sơ thẩm: Anh Cao Tiến L và chị Nguyễn Thị D phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H và các thừa kế của ông Phương. Bà Nguyễn Thị H không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bà H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 147, 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Hồ Văn Nh, chấp nhận kháng cáo của anh Cao Tiến L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An, cụ thể như sau:

- Công nhận hiệu lực của Giấy chuyển nhượng đất ngày 19/11/2015 giữa vợ chồng anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D với vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Duy Phương (Hồ Phương).

- Anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D được quyền sử dụng đối với diện tích 180m^2 thuộc thửa đất số 203.1, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 22), tại thôn L, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 19/11/2015 giữa vợ chồng anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D với vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Duy Phương (Hồ Phương).

- Anh Cao Tiến L, chị Nguyễn Thị D phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H, anh Hồ Văn Nh, anh Hồ Văn H1, anh Hồ Văn T, chị Hồ Thị T, chị Hồ Thị X, chị Hồ Thị S và chị Hồ Thị S1 số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 442.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi hai triệu đồng).

- Bà Nguyễn Thị H, anh Hồ Văn Nh, anh Hồ Văn H1, anh Hồ Văn T, chị Hồ Thị T, chị Hồ Thị X, chị Hồ Thị S và chị Hồ Thị S1 được quyền sở hữu số tiền chuyển nhượng đất 442.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi hai triệu đồng) do anh L và chị D thanh toán.

- Anh Cao Tiến L và chị Nguyễn Thị D có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 180m^2 tại thửa đất số 203.1, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 22), tại Thôn L, xã QL, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

2. Về chi phí tố tụng: Bà H phải chịu 5.340.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản. Bà H đã nộp đủ.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Anh Cao Tiến L và chị Nguyễn Thị D phải chịu 21.680.000 đồng (Hai mươi mốt triệu, sáu trăm tám mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm anh Cao Tiến L đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008569 ngày 08/8/2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An. Anh Hồ Văn Nh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008567 ngày 05/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND thị xã Hoàng Mai;
- Chi cục THADS thị xã Hoàng Mai;
- Các đương sự;
- Người BVQVLIHP của ĐS;
- Lưu HSVA, TDS, VP.

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

Nguyễn Thị Thu Từ