TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **493**/2023/DS-PT

Ngày: 03/10/2023

V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy GCNQSDĐ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mai;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Xuân Trọng;

Ông Phạm Đình Khánh.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhật Phương - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Phương, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 03 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý 55/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh V.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10871/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2023 giữa:

**** Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị T sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn T1, xã Đ, huyện T2, tỉnh V; có mặt.

**** Bị đơn:*** Anh Nguyễn Huy T3 sinh năm 2003; Địa chỉ: Thôn 8, xã Đ1, huyện V1, tỉnh V; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông D - Luật sư Văn phòng luật sư T4 và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh V; có mặt.

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

Cháu Nguyễn Thị Kim C sinh năm 2007; Người đại diện hợp pháp của cháu C là bà Nguyễn Thị T sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn T1, xã Đ, huyện T2, tỉnh V; bà T có mặt.

**** Người làm chứng:***

1. Bà Nguyễn Thị C1 sinh năm 1983; Nơi cư trú: Thôn 8, xã Đ1, huyện V1, tỉnh V; có mặt.

2. Ông Nguyễn Thanh Đ2, sinh năm 1979; Nơi trú tại: Tổ dân phố G, phường Đ3, thành phố V2, tỉnh V; có mặt.

3. Anh Nguyễn Quốc H, sinh năm 1999; Nơi cư trú: Thôn T1, xã Đ, huyện T2, tỉnh V; có mặt.

4. Ông Nguyễn Tuấn H1, sinh năm 1978; Nơi cư trú: Thôn T5, xã Đ, huyện T2, tỉnh V; có mặt.

5. Ông Phùng Văn C2, sinh năm 1976; Nơi trú tại: Phố Q, phường H2, thành Phố V2, tỉnh V; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà T và bà Nguyễn Thị C1 là chị em ruột. Bà T có nhu cầu chuyển nhượng 01 phần quyền sử dụng của thửa đất mang tên chồng bà là ông Nguyễn Văn L (chết ngày 22/02/2020) cho anh Phùng Văn C2. Thấy quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhiều phức tạp, bà C1 đã chủ động đề nghị làm thủ tục giúp bà T với tổng chi phí đưa 02 lần là 120.000.000 đồng.

Ngày 21/6/2021, bà Nguyễn Thị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC460346, ngày 21/6/2021 đối với thửa đất 226, tờ bản đồ 59, diện tích 1.851,7m^2, đất ở 400m^2, đất vườn 1.451,7m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn T1, xã Đ, huyện T2, tỉnh V.

Tuy nhiên, chiều dài thửa đất từ 42m chỉ còn 32m nên không đủ như đã thỏa thuận bán cho ông C2 nên ông C2 yêu cầu tách thửa đủ diện tích 840m^2 (chiều rộng 20m x chiều dài 42m). Sau khi thống nhất với gia đình và các con, bà T cũng nói cho bà C1 biết yêu cầu của ông C2, bà C1 đã chủ động đề nghị làm thủ tục tách bìa giúp với chi phí là 26.700.000 đồng.

Bà T đề nghị tách thửa đất trên sang tên con trai là anh Nguyễn Văn H3, sinh năm 1999 nhưng bà C1 và công chứng viên cho rằng không thể chuyển tên sang anh H3, bà T đề nghị sang tên quyền sử dụng đất cho em trai bà là ông Nguyễn Văn H4 nhưng bà C1 can ngăn và đề nghị chuyển quyền sử dụng đất sang tên con trai bà C1 là anh Nguyễn Huy T3 đứng tên hộ.

Do đó, ngày 02/8/2021 giữa bà Nguyễn Thị T với anh Nguyễn Huy T3 lập Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng P công chứng.

Ngày 18/8/2021, thửa đất đứng tên bà T đã được chuyển sang tên anh Nguyễn Huy T3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DD646903, thửa đất 229, tờ bản đồ 59, diện tích 840m^2, đất ở 200m^2, đất vườn 640m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn T1, xã Đ, huyện T2, tỉnh V.

Ngày 27/8/2021, bà T, ông Đ2, anh T3, ông C2, anh H3, bà C1 và ông H4 đến Văn phòng công chứng số l tại địa chỉ 56 C3, phường L1, thành phố V2 để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất này từ anh T3 sang cho ông C2, cùng ngày ông C2 đã chuyển trả cho bà T số tiền còn thiếu là 1.120.000.000 đồng. Sau đó, bà C1 không đồng ý vì hỏi vay bà T 500.000.000 đồng không được, anh T3 đã làm đơn gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để ngăn chặn việc chuyển nhượng. Bà T khẳng định thực tế không chuyển nhượng đất cho anh T3 và không nhận của anh T3 50.000.000 đồng mà bà chỉ nhận 50.000.000 đồng của bà C1 chuyển vào tài khoản nhờ rút tiền giúp.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị C1. Bà T cũng không đề nghị giải quyết việc bà với ông C2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau.

Bà T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 02/8/2021 giữa bà với anh Nguyễn Huy T3 do Văn phòng công chứng P công chứng vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Huy T3.

Bị đơn anh Nguyễn Huy T3 trình bày:

Theo thỏa thuận, ngày 02/8/2021 giữa anh và bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 229, tờ bản đồ số 59, diện tích 840m^2, tại thôn T1, xã Đ, huyện T2, với giá thời điểm đó là 100.000.000 đồng. Trước ngày công chứng hợp đồng anh trả cho bà T 50.000.000 đồng. Sau khi công chứng, đăng ký sang tên quyền sử dụng đất thì bà T điện thoại yêu cầu trả số tiền còn lại, anh đã nhờ mẹ anh là bà Nguyễn Thị C1 chuyển khoản trả cho bà T số tiền 50.000.000 đồng và bà T đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng. Quá trình chuyển nhượng, công chứng và đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà T với anh không có sự tham gia của bà C1 và ông C2. Do vậy, anh T3 đề nghị không đưa bà C1 và anh C2 tham gia tố tụng vì không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa anh với bà T.

Anh T3 cho rằng, Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 02/8/2021 giữa bà T với anh là hợp pháp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng P và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD646903 mang tên anh là Nguyễn Huy T3. Do vậy, anh T3 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 02/8/2021 giữa anh với bà T và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Nguyễn Thị Kim C trình bày: Cháu và mẹ cháu Nguyễn Thị T là người đồng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp. Do phải chi trả các khoản nợ chi phí chữa bệnh và làm nhà khi bố cháu là ông Nguyễn Văn L lúc còn sống nên bà T có thống nhất với cháu và gia đình bán 01 phần diện tích đất cho ông Phùng Văn C2 với giá 1.420.000.000 đồng. Theo như bà T nói thì ông C2 yêu cầu phải tách phần đất chuyển nhượng sang tên 01 người khác để ông C2 mua nên bà T đã nhờ anh T3 đứng tên tách thửa đất bán cho ông C2, quá trình làm thủ tục thế nào cháu không biết.

Người làm chứng trình bày:

- Anh Nguyễn Quốc H trình bày:

Nguồn gốc, thửa đất đang tranh chấp mang tên bố anh là ông Nguyễn Văn L (chết năm 2020), do phải trả nợ chi phí cho bố anh lúc còn sống nên mẹ anh là bà Nguyễn Thị T đã bàn bạc thống nhất với anh và gia đình chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Chính 840m^2 đất, ông C2 đã đặt cọc cho bà T 02 lần là 300.000.000 đồng, ông C2 yêu cầu phải tách thửa đất chuyển nhượng sang tên người khác thì mới mua. Bà T có ý định sang tên anh nhưng được Văn phòng công chứng giải thích là không được, bà T nói với bà C1 sang tên cho cậu anh là ông Nguyễn Văn H4 nhưng bà C1 không đồng ý mà đề nghị sang tên cho con trai bà C1 là anh Nguyễn Huy T3 đứng tên hộ. Khi làm hợp đồng, cán bộ Văn phòng công chứng nói muốn tách thửa thì phải ghi giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Sau khi sang tên quyền sử dụng đất cho anh T3, ông C2 và anh T3 đã đến phòng công chứng số 01 V để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 666m^2 (diện tích thay đổi so với thỏa thuận ban đầu là 840m^2), ông C2 đã chuyển khoản cho bà T số tiền còn lại là 1.120.000.000 đồng. Sau khoảng 03 ngày bà C1 hỏi vay bà T 500.000.000 đồng không được nên bà C1 và anh T3 có đơn gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngăn cản việc giao dịch.

- Ông Phùng Văn C2 trình bày:

Khoảng tháng 4/2021, ông C2 và bà Nguyễn Thị T thống nhất, thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau 840m^2 (Rộng 20m x dài 42m) trong tổng số 2.256m^2 đất của thửa đất số 482, tờ bản đồ 32, diện tích 2.256m^2 (trong đó đất ở 400m^2 đất vườn 1.856m^2), địa chỉ đất ở thôn T1, xã Đ, huyện T2, tỉnh V của gia đình bà T, với giá là 1.550.000.000 đồng. Người đứng tên sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L (chết năm 2020) chồng bà T. Ông C2 đã làm giấy đặt cọc tiền mua đất với nội dung ông C2 đặt cọc cho bà T 200.000.000 đồng, trong thời hạn 02 tháng chậm nhất vào ngày 22/6/2021, bà T có trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng diện tích 840m^2 đất nêu trên, số tiền còn lại 1.350.000.000 đồng ông C2 sẽ thanh toán cho bà T khi thủ tục hoàn tất.

Ngày 21/6/2021, bà T đã làm thủ tục sang tên thửa đất nêu trên từ ông Nguyễn Văn L sang chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị T theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số: DC460346, thửa số 226, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.851,7m^2 (trong đó đất ở 400m^2, đất vườn 1.481,7m^2). Diện tích thửa đất bị thiếu so với ban đầu là 600m^2, cụ thể chiều dài ban đầu của thửa đất là 42m nay là 32,87m, để chuyển nhượng 840m^2 như đã thỏa thuận thì cần phải làm thủ tục tách thửa, nên ông C2 yêu cầu bà T phải làm xong thủ tục tách diện tích 840m^2 (đất ở 200m^2 đất vườn 640m^2) thì mới nhận chuyển nhượng. Ngày 29/6/2021 bà T điện thoại đề nghị ông C2 chuyển thêm 100.000.000 đồng để bà làm thủ tục tách thửa, ông nhất trí và đã chuyển cho bà T số tiền này.

Ngày 18/8/2021, bà T thông báo cho ông C2 biết đã làm xong thủ tục tách thửa sang tên và yêu cầu ông có mặt tại nhà bà ở thôn T1, xã Đ, huyện T2, tỉnh V để thực hiện việc chuyển nhượng diện tích 840m^2 đất. Tại đây ông C2 gặp bà Nguyễn Thị C1 em gái bà T, anh Nguyễn Quốc H con trai bà T, anh Nguyễn Huy T3 con trai bà C1 và là cháu của bà T, ông Nguyễn Văn H4 em trai bà T. Bà T đưa cho ông C2 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DD646903, tờ bản đề số 59, thửa số 229, diện tích 840m^2 (đất ở 200m^2, vườn 640m^2) đứng tên chủ sở hữu Nguyễn Huy T3. Bà T nói đây là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tách từ thửa đất của bà nhờ con trai của Chí là anh Nguyễn Huy T3 đứng tên, để bán cho ông như đã thỏa thuận. Ông có hỏi lý do tại sao không tách thửa sang tên cho ông hay các con của bà T thì được bà T và bà C1 giải thích, quá trình Chí đi làm thủ tục giấy tờ, nhân viên Văn phòng công chứng P nói không thể tách thửa chuyển sang cho các con bà T được nên Bà T có đề nghị bà C1 làm thủ tục chuyển sang cho anh H4 là em trai, nhưng bà C1 không đồng ý nói rằng H4 rượu chè không tin được, bà C1 đã đề nghị bà T để cho anh Nguyễn Huy T3 là con trai bà C1 đứng hộ, đồng thời lúc này bà T cùng người nhà những người đang có mặt gồm: Bà C1, anh T3, anh H3, ông H4 yêu cầu ông phải đưa thêm 500.000.000 đồng với lý do thửa đất theo thỏa thuận ban đầu mặt tiền rộng 20m, nay do chiều dài đất ngắn lại mặt tiền rộng ra thêm 5m là 25m, mới đủ diện tích 840m^2 đất vì vậy giá trị thửa đất sẽ tăng hơn so với trước, ông không đồng ý thêm tiền, mà đề nghị chỉ trả thêm 150.000.000 đồng, các bên sau khi trao đổi, thỏa thuận đi đến thống nhất, bà T bán cho ông diện tích 666m^2 đất, với giá là 1.420.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng). Còn lại diện tích 174m^2, sẽ tách thửa Tú trả lại cho bà T, những người có mặt gồm: Ông, bà T, bà C1, ông H4, anh H3, anh T3 đều nhất trí.

Ngày 27/8/2021 ông, ông Đ2, anh T3, anh H3, bà C1, bà T, ông H4 đến Văn phòng công chứng số l tai địa chỉ 56 C3, phường L1, V2 để làm thủ tục chuyển nhượng, tại đây hai bên được cán bộ Văn phòng công chứng hướng dẫn cần làm ủy quyền tách thửa diện tích đất 840m^2 làm 02 thửa, 1 thửa diện tích 666m^2 để bán cho ông, 01 thửa diện tích 174m^2 anh T3 trả lại cho bà T, các bên nhất trí không ai có ý kiến gì, Văn phòng công chứng làm giấy ủy quyền với nội dung anh Nguyễn Huy T3ủy quyền cho ông thực hiện thủ tục tách thửa, sau đó anh T3 ký kết giấy ủy quyền, cả nhà bà T những người có mặt yêu cầu ông chuyển nốt số tiền 1.120.000.000 đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Thị T, ông

ngay sau đó đã chuyển đủ số tiền cho bà T (ông sử dụng số TK: 1990909999999. Chủ TK: Phùng Văn C2 - Ngân hàng thương mại cổ phần V3, chuyển đến số tài khoản của bà Nguyễn Thị T là 6611999991979 tại Ngân hàng M; sau khi nhận được tiền bà T thông báo cho cả gia đình có mặt biết gồm C1, H3, H4, T3 và bảo anh T3 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông thực hiện theo ủy quyền anh T3 đã ký, các bên ra về không có ý kiến gì khác. Khoảng vài ngày sau ông nhận được điện thoại của bà C1 đòi lại đất với lý do chưa nhận được tiền.

Ông C2 đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T để ông làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ông C2 không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà T trong vụ án này.

- *Bà Nguyễn Thị C1 trình bày:* Bà là em gái của bà Nguyễn Thị T, bà C1 cho rằng việc bà T kiện bà là không đúng bởi việc mua bán, chuyển nhượng, sang tên thửa đất số 229, tờ bản đồ số 59, diện tích 840m^2 tại thôn T1, xã Đ, huyện T2, tỉnh V giữa bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Kim C với anh Nguyễn Huy T3 được công chứng hợp pháp tại Văn phòng công chứng P ở phố M1, thị trấn H5, huyện T2 và Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh T2.

Bà T và anh T3 hẹn nhau cùng đi công chứng hợp đồng, bà có đưa anh T3 đi từ nhà bằng xe ô tô đến Văn phòng công chứng P gặp bà T để làm hợp đồng. Cùng đi với bà T còn có con trai là anh Nguyễn Quốc H. Mọi thủ tục làm công chứng chuyển nhượng và sang tên thửa đất cho anh T3 đều do bà T và anh T3 làm việc trực tiếp với công chứng viên, bà không tham gia và không có bất cứ thỏa thuận nào với bà T đồng thời cũng không quen biết ông C2. Bà C1 đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Ông Nguyễn Tuấn H1 trình bày*:

Khoảng tháng 6/2021, ông cùng ông C2, ông Đ2 đến nhà bà Nguyễn Thị T lúc này có mặt bà C1, ông H4, anh H3 và anh T3. Tại đây, ông C2 có hỏi bà T về tiến độ làm thủ tục thửa đất chuyển nhượng cho ông C2 như thế nào thì được bà T cho biết đã sang tên thửa đất từ ông L (chồng bà T) sang tên bà T và sang tên từ bà T nhờ anh T3 đứng tên đối với diện tích 840m^2 để chuyển nhượng cho ông C2. Do diện tích đất không đủ như thỏa thuận với ông C2 nên bà T cùng người nhà là bà C1, ông H4, anh H3 và anh T3 thống nhất hẹn ông C2 10 ngày sau sẽ có giấy tờ đủ diện tích 840m^2 để chuyển nhượng cho ông C2.

Ngày 27/8/2021, ông cùng ông C2 và ông Đ2 đến nhà bà T, lúc này có mặt bà C1, bà T, ông H4, anh H3 và anh T3. Bà T nói chỉ có thể chuyển nhượng cho ông C2 666m^2, bà T đã làm thủ tục tách 840m^2 đất trong tổng số diện tích 1.851,7m^2 đứng tên bà sang nhờ anh T3 đứng tên để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C2. Trường hợp ông C2 nhận chuyển nhượng 840m^2 thì phải trả thêm

cho bà T 500.000.000 đồng nhưng ông C2 không đồng ý và thống nhất thỏa thuận chỉ nhận chuyển nhượng 666m^2 với giá là 1.420.000.000 đồng. Sau đó, ông C2, ông Đ2 cùng người nhà bà T xuống Văn phòng công chứng số 1 V làm thủ tục, ông H1 không đi cùng.

- *Ông Nguyễn Thanh Đ2 trình bày*: Lời trình bày của ông Đ2 về sự việc giống như ông H1 đã trình bày. Khi xuống Văn phòng công chứng số 1 V để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông C2, gồm có: Ông, ông C2, bà T, bà C1, ông H4, anh H3 và anh T3, ông H1 về nhà nên không đi cùng. Sau khi làm xong thủ tục tại Văn phòng công chứng, bà C1 nói bà T gửi số tài khoản của bà T cho ông C2 để ông C2 chuyển nốt số tiền 1.120.000.000 đồng còn thiếu, bà T đã nhận đủ số tiền này, anh T3 đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C2.

- *Ông Hoàng Kim N là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng P trình bày*: Ngày 02/8/2021, Văn phòng công chứng P nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với anh T3. Sau khi xem xét hồ sơ thủ tục pháp lý thấy có căn cứ nên Văn phòng đã làm thủ tục công chứng Hợp đồng trên theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh V đã quyết định:

Căn cứ các Điều 116; 117; 118; 122; 124 và Điều 131 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị C1.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 02/8/2021 giữa bà Nguyễn Thị T với anh Nguyễn Huy T3 do Văn phòng công chứng P công chứng vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Huy T3. Khi bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

- Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 và 9 Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 31/10/2022, bị đơn là anh Nguyễn Huy T3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn là ông Nguyễn Huy T3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày quan điểm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V và Văn phòng công chứng P, tỉnh V tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của vụ án là xác định thiếu người tham gia tố tụng. Quá trình giải quyết sơ thẩm vụ án, anh T3 đã cung cấp băng ghi âm và có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định nhưng Tòa án sơ thẩm không thực hiện là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm cho quyền lợi của anh Nguyễn Huy T3 không được đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Hiện nay ông Phùng Văn C2 đang giữ trái phép Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 18/8/2021 của anh T3 nhưng Tòa án không tuyên buộc ông C2 trả lại cho anh T3 là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh V để giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của anh T3.

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đồng thời bà cho rằng do trình độ hiểu biết pháp luật hạn chế nên sau khi xét xử sơ thẩm bà không kháng cáo nhưng nay bà thấy rằng quyết định của Bản án sơ thẩm không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà, không thể thi hành án, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh V; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh V giải quyết vụ án lại theo trình tự sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, kết quả tranh luận; ý kiến của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 02/8/2021 giữa bà với anh Nguyễn Huy T3 do Văn phòng công chứng P công chứng vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Huy T3; buộc anh T3 và bà Nguyễn Thị C1 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 840m^2 đất tại thôn T1, xã Đ, huyện T2, tỉnh V cho ông Phùng Văn C2. Bị đơn là anh Nguyễn Huy T3 yêu cầu ông Phùng Văn C2 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 18/8/2021 đứng tên anh nên Tòa án nhân dân tỉnh V thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn là anh Nguyễn Huy T3 kháng cáo trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện: Bà Nguyễn Thị T và chồng là ông Nguyễn Văn L có thửa đất số 32, tờ bản đồ 482, diện tích 2.256m^2 trong đó đất ở 400m^2, đất vườn 1.856m^2 tại thôn T1, xã Đ, huyện T2, tỉnh V đứng tên ông Nguyễn Văn L.

Sau khi ông L chết ngày 22/02/2020, bà T đã thống nhất với gia đình và các con để bà T và chị Nguyễn Thị Kim C (con gái ông bà) cùng đứng tên thửa đất và chuyển nhượng 840m^2 trong diện tích đất trên cho ông Phùng Văn C2 với giá là 1.550.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng*).

[4] Do thấy quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhiều phức tạp nên bà T nhờ em gái là bà Nguyễn Thị C1 tiến hành các thủ tục chuyển nhượng giúp với tổng chi phí đưa 02 lần là 120.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi triệu đồng*).

Ngày 22/4/2021, bà T, ông C2 đã ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung ông C2 đã đặt cọc cho bà T 2 lần với tổng số tiền cọc là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

Ngày 21/6/2021, bà Nguyễn Thị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC460346, ngày 21/6/2021 đối với thửa đất 226, tờ bản đồ 59, diện tích 1.851,7m^2 gồm 400m^2 đất ở và 1.451,7m^2 đất vườn tại Thôn T1, xã Đ, huyện T2, tỉnh V (*Trong tổng diện tích 2.256m^2 đất thuộc thửa số 482, tờ bản đồ 32 (trong đó đất ở 400m^2 đất vườn 1.856m^2).*

Ngày 02/8/2021, tại Văn phòng công chứng P, bà T, chị C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 840m^2 đất cho anh Nguyễn Huy T3 (là con trai bà Nguyễn Thị C1 - em gái bà T) với giá 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Căn cứ Hợp đồng này, anh T3 làm thủ tục kê khai để được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số DD646903 ngày 18/8/2021 đối với diện tích 840m^2 (Gồm đất ở 200m^2, đất vườn 640m^2) thuộc thửa số 229, tờ bản đồ số 59 nêu trên.

Ngày 28/8/2021, tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh V, anh Nguyễn Huy T3 lập Giấy ủy quyền cho ông Phùng Văn C2 thực hiện thủ tục tách phần diện tích 840m^2 đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD646903 ngày 18/8/2021 thành 2 thửa gồm thửa thứ nhất diện tích 666m^2 và thửa thứ 2 diện tích 174m^2.

[5] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Phùng Văn C2 (Bản án sơ thẩm xác định là người làm chứng) đều trình bày sở dĩ có việc bà T lập hợp đồng chuyển nhượng 840m^2 đất sang tên anh Nguyễn Huy T3 vì bà C1 giải thích chuyển sang tên anh T3 để thuận tiện cho việc chuyển nhượng cho ông C2. Ông C2 xác nhận việc ông yêu cầu tách diện tích 840m^2 đất sang tên người khác trước khi chuyển nhượng sang tên ông để tránh liên quan đến việc tranh chấp thừa kế. Chính vì vậy nên sau khi được cấp GCNQSDĐ thì anh T3 lập Giấy ủy quyền cho ông C2 thực hiện thủ tục tách phần 840m^2 đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD646903 ngày 18/8/2021 đứng tên anh T3 vì chiều dài các cạnh không đúng như thỏa thuận ban đầu với bà T.

Bị đơn anh Nguyễn Huy T3 thì cho rằng việc lập Giấy ủy quyền cho ông Phùng Văn C2 ngày 28/8/2021 thực hiện thủ tục tách phần diện tích 840m^2 đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD646903 ngày 18/8/2021 thành 2 thửa là để trả lại cho bà T 174m^2 đất, cá nhân anh không có quan hệ gì với ông C2.

[6] Bà Nguyễn Thị T khởi kiện cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 840m^2 đất ngày 02/8/2021 giữa bà và chị C với anh Nguyễn Huy T3 được Văn phòng công chứng P chứng thực là hợp đồng giả cách thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng 840m^2 đất giữa bà với ông C2. Căn cứ Hợp đồng này, anh T3 làm thủ tục kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD646903 ngày 18/8/2021 đối với diện tích 840m^2 (gồm đất ở 200m^2, đất vườn 640m^2) thuộc thửa số 229, tờ bản đồ số 59 nhưng sau khi bà C1 hỏi vay bà T 500.000.000 đồng không được nên bà C1 không đồng ý tiếp tục làm giúp việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông C2. Anh T3 đã làm đơn gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để ngăn chặn việc chuyển nhượng 840m^2 đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 18/8/2021 nêu trên nên bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị C1, anh Nguyễn Huy T3 trả lại quyền sử dụng 840m^2 đất để bà tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho ông C2.

[7] Xét thấy,

[7.1] Nguyên đơn khởi kiện với nội dung bà T nhờ em gái là bà Nguyễn Thị C1 tiến hành các thủ tục chuyển nhượng giúp quyền sử dụng 840m^2 đất cho

ông Phùng Văn C2 với tổng chi phí đưa 02 lần là 120.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi triệu đồng*). Ban đầu bà Nguyễn Thị C1 khẳng định bà không tham gia và không có bất cứ thỏa thuận nào với bà T, bà cũng không quen biết ông C2 nên bà không phải là bị đơn của vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà T với anh T3 thì bà có được anh T3 nhờ chuyển vào tài khoản của bà T số tiền 50.000.000 đồng.

[7.2] Ông Phùng Văn C2 khẳng định ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T 840m^2 đất với giá là 1.550.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng*). Ngày 22/4/2021, ông đã đặt cọc cho bà T 2 lần với tổng số tiền cọc là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*). Việc triển khai thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất như trình bày của nguyên đơn. Qua đo đạc để tách thửa giao đất thì chiều dài thửa đất từ 42m chỉ còn 32m, không đủ như đã thỏa thuận với bà T nên ông yêu cầu tách thửa đất chiều sâu 20m và chiều dài hết thửa là 32m nên thửa đất chuyển nhượng cho ông chỉ còn diện tích 666m^2 với số tiền là 1.420.000.000 đồng. Do đó, ngày 27/8/2021, tại Văn phòng công chứng số 1, anh Nguyễn Huy T3 lập Giấy ủy quyền và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD646903 ngày 18/8/2021 đứng tên anh T3 cho ông thực hiện thủ tục tách phần diện tích 840m^2 đất thành 2 thửa, trong đó có diện tích 666m^2 để chuyển nhượng cho ông. Sau khi nhận Giấy ủy quyền và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T3, ông C2 đã chuyển trả cho bà T số tiền còn thiếu là 1.120.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm hai mươi triệu đồng).* Bà C1 có liên hệ yêu cầu ông chuyển cho bà 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng)* nhưng ông không đồng ý vì thực tế ông mua đất của bà T và đã trả đủ tiền nên mẹ con bà C1 không tiếp tục thực hiện việc giao 666m^2 đất cho ông. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T, ông Nguyễn Thanh Đ2, ông Nguyễn Văn H3 và ông Nguyễn Văn H4 đều xác nhận nội dung trình bày của ông C2.

[7.3] Bị đơn anh Nguyễn Huy T3 khẳng định: Năm 2021, dì ruột anh là bà T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 840m^2 đất thuộc thửa số 229, tờ bản đồ số 59 tại thôn T1 với giá thời điểm đó là 100.000.000 đồng. Anh đã trả cho bà T 50.000.000 đồng. Đến ngày 02/8/2021, bà T, chị C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 840m^2 đất cho anh. Hợp đồng được Văn phòng công chứng P công chứng, chứng thực đúng quy định của pháp luật. Anh đã thanh toán cho bà T 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng).* Sau khi công chứng, đăng ký sang tên quyền sử dụng đất anh đã nhờ mẹ anh là bà Nguyễn Thị C1 chuyển khoản trả cho bà T số tiền còn lại là 50.000.000 đồng.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 840m^2 đất nêu trên, ngày 18/8/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD646903 mang tên anh là Nguyễn Huy T3 đối với 840m^2 đất (Gồm đất ở 200m^2, đất vườn 640m^2) thuộc thửa số 226, tờ bản đồ 59 là có căn cứ, đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, anh T3 không

đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tuyên Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 02/8/2021 giữa anh với bà T vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh.

Ngày 28/8/2021 anh làm Giấy ủy quyền cho ông C2 thực hiện thủ tục tách phần diện tích đất trên làm hai thửa, một thửa 666m^2 để anh sử dụng còn một thửa 174m^2 sẽ bán lại cho bà T (hai bên chưa thỏa thuận gì về mua bán) nhưng sau đó bà T, ông C2 không đồng ý mua đất nên ngày 09/9/2021, anh T3 có đơn gửi Văn phòng đăng ký đất đai huyện T2 đề nghị ngừng các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng 840m^2 đất (Gồm đất ở 200m^2, đất vườn 640m^2) thuộc thửa số 226, tờ bản đồ 59 nêu trên.

[8] Các đương sự trình bày mâu thuẫn về bản chất của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T liên quan đến hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2021 giữa bà T với ông Phùng Văn C2 và Giấy ủy quyền ngày 27/8/2021 giữa anh T3 với ông C2 được Văn phòng công chứng số l tại địa chỉ 56 C3, phường L1, huyện V2, tỉnh V chứng thực nhưng chưa được Tòa án sơ thẩm xác minh làm rõ.

[9] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T trình bày bà 02 lần đưa tiền cho bà Nguyễn Thị C1 số tiền là 120.000.000 đồng để nhờ bà C1 làm thủ tục giúp bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phùng Văn C2. Bà C1 không thừa nhận đã nhận số tiền trên của bà T đồng thời khẳng định đã thay anh T3 chuyển cho bà T 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 840m^2 đất ngày 02/8/2021 giữa bà Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Huy T3.

[10] Do đó, theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì ông Phùng Văn C2, bà Nguyễn Thị C1, Văn phòng công chứng P, Văn phòng công chứng số l huyện V2, tỉnh V, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc Tòa án sơ thẩm xác định ông Phùng Văn C2, bà Nguyễn Thị C1 là người làm chứng và không đưa các cá nhân, cơ quan, tổ chức nêu trên tham gia tố tụng là xác định sai tư cách và thiếu người tham gia tố tụng, có thể làm thay đổi bản chất vụ án và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Kháng cáo của bị đơn về nội dung này là có cơ sở chấp nhận.

[11] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Phùng Văn C2 đều trình bày Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 840m^2 đất ngày 02/8/2021 giữa bà T, chị C với anh Nguyễn Huy T3 là hợp đồng giả cách nhằm nhờ anh T3 thực hiện việc tách thửa và chuyển nhượng tiếp quyền sử dụng đất cho ông Phùng Văn C2 vì trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh T3, bà T đã thỏa thuận chuyển nhượng chuyển nhượng cho ông C2 840m^2 đất với giá là 1.550.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng*). Bị đơn anh Nguyễn Huy T3 và bà Nguyễn Thị C1 khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp, bà T, chị C đã giao đất và anh T3 đã trả đủ 100.000.000 đồng

nên anh T3 mới được cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm chưa xác minh làm rõ giá trị thực tế của 840m^2 đất tại thời điểm chuyển nhượng là bao nhiêu để có cơ sở xem xét, đánh giá nội dung trình bày của các đương sự.

[12] Mặc dù khẳng định quá trình chuyển nhượng, công chứng và đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà T với anh T3 không có sự tham gia của bà C1 và ông C2, bị đơn không quen biết và không giao dịch gì với ông C2 nhưng anh T3 không giải thích được lý do vì sao ngày 28/8/2021 anh lại lập Giấy ủy quyền và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD646903 ngày 18/8/2021 đứng tên anh cho ông Phùng Văn C2 thực hiện thủ tục tách diện tích 840m^2 đất thành 2 thửa gồm thửa thứ nhất diện tích 666m^2 và thửa thứ 2 diện tích 174m^2. Quá trình tham gia tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm, anh T3 đề nghị không đưa bà C1 và ông C2 tham gia tố tụng vì không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa anh với bà T. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, anh T3 kháng cáo cho rằng hiện nay ông Phùng Văn C2 đang giữ trái phép Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 18/8/2021 của anh nhưng Tòa án không tuyên buộc ông C2 trả lại cho bị đơn là chưa giải quyết triệt để vụ án.

[13] Quá trình tham gia tố tụng, ông Phùng Văn C2 khẳng định ông là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của vụ án vì ông đã chuyển cho bà T 1.420.000.000 đồng (Gồm tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và 1.120.000.000 đồng thời điểm anh T3 ký hợp đồng ủy quyền và giao Giấy CNQSDĐ cho ông) nên yêu cầu Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông theo quy định của pháp luật. Bị đơn anh Nguyễn Huy T3 yêu cầu Tòa án buộc ông C2 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD646903 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 18/8/2021 đứng tên anh.

Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm không xem xét đánh giá đối với các tài liệu chứng cứ liên quan là giấy đặt cọc giữa ông C2 với bà T, giấy ủy quyền tách thửa giữa anh T3 với ông C2; làm rõ các khoản tiền ông C2 chuyển cho bà T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; các khoản tiền bà T chuyển cho bà C1 nhờ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các khoản tiền bà C1, anh T3 chuyển cho bà T để xác định đúng bản chất của quan hệ tranh chấp và giải quyết triệt để vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[14] Hơn nữa, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 840m^2 đất ngày 02/8/2021 giữa bà Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Huy T3vô hiệu thì những quan hệ phát sinh từ hợp đồng nêu trên phải được giải quyết trong cùng vụ án. Tòa án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 840m^2 đất ngày 02/8/2021 giữa bà Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Huy T3 vô hiệu nhưng không xem xét đánh giá tính hợp pháp, có căn cứ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD646903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 18/8/2021 đối với 840m^2 đất (Gồm đất ở 200m^2, đất vườn 640m^2) thuộc thửa số 226, tờ bản đồ 59 mang tên anh Nguyễn Huy T3 là

giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu không đúng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[15] Như đã phân tích, việc xác minh thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật, Tòa án sơ thẩm bỏ sót, không không xem xét đánh giá những chứng cứ có giá trị pháp lý cao hơn dẫn đến xác định bản chất sự việc không khách quan toàn diện, không C2 xác, giải quyết không triệt để vụ án.

[16] Mặt khác, quyết định của Bản án sơ thẩm ghi: *"2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 840m^2 đất ngày 02/8/2021 giữa bà Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Huy T3 do Văn phòng công chứng P công chứng vô hiệu. 3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Huy T3"* mà không thể hiện ký hiệu cụ thể của Hợp đồng, của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào? nên nội dung quyết định *"Khi bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án"* là không thể thi hành.

[17] Những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và giải quyết thiếu các quan hệ tranh chấp liên quan đến yêu cầu khởi kiện của Bản án sơ thẩm như đã phân tích nêu trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giao cho Tòa án nhân dân tỉnh V giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[18] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được Tòa án sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[19] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo là anh Nguyễn Huy T3không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bị đơn đã nộp.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Huy T3; hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh V; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh V giải quyết vụ án lại theo trình tự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Huy T3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh T3 đã nộp tại Biên lai thu số 0006931 ngày 23 tháng 11 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh V. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được Tòa án sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án.

**** Nơi nhận:***
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh V (kèm HSVA);
- VKSND tỉnh V;
- Cục THADS tỉnh V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Thị Mai