

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 428/2026/DS-PT
Ngày: 27/5/2026
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 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Anh Tuấn

Các Thẩm phán:

Ông: Vũ Toàn Giang

Ông: Chu Tuấn Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Đặng Thị Sơn
Cầm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 890/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 292/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1058/2025/QĐ-PT ngày 31/12/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2026/QĐHPT-PT ngày 13/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2026/QĐHPT-PT ngày 23/01/2026; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 202/2026/TB-DS ngày 26/02/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 225/2026/QĐHPT-PT ngày 20/3/2026; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 337/2026/TB-DS ngày 31/3/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 279/2026/QĐHPT-PT ngày 13/4/2026; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 617/2026/TB-DS ngày 14/5/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1958; Căn cước công dân số 001158001357; Nơi cư trú: Số nhà 391A, tổ 10, cụm N, phường B, thành phố H. Người đại diện theo uỷ quyền của bà H là Công ty luật TNHH Trần Bros, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội do bà Lê Thị Huệ, sinh năm 1982, Căn cước công dân số 034182005759 và ông Trần Hải Nam, sinh năm 1997, Căn cước công dân số 010097000132 làm đại diện theo Quyết định số 201/QĐ-TRANBROS ngày 20/01/2026 của Công ty luật TNHH Trần Bros.

Người B1 về quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là ông Trần Văn Thi - Công ty luật TNHH Trần Bros, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội .

Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1971; Căn cước công dân số 001171020005; Nơi cư trú: Thôn K, xã P, thành phố H.

2. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1975; Căn cước công dân số 001175043046; Nơi cư trú: Thôn X, xã T, thành phố H. Người đại diện theo ủy quyền của bà B và bà U là ông Vũ Tuấn, sinh năm 1988; Căn cước công dân số 001088022234 ; Địa chỉ: Công ty Luật TNHH Nguyên An và Thiên Việt, khu tái định cư Bắc Sông Thiếp, thôn Phúc Lộc, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1962

2. Bà Nguyễn Thị G (Hạnh), sinh năm 1964

Cùng cư trú tại: Thôn K, xã P, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B1 là bà Nguyễn Thị U. Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị G (Hạnh) là bà Nguyễn Thị B.

3. Bà Nguyễn Thị G (Linh), sinh năm 1968

Nơi cư trú: Thôn C, xã P, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị G (Linh) là ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1962; Nơi cư trú: Thôn C, xã P, thành phố H.

Người B1 về quyền và lợi ích hợp pháp của bà B, bà U, bà B1, bà G (Hạnh), bà G (Linh) là ông Nguyễn Văn Điệp và ông Nguyễn Minh Đắc - Luật sư Công ty Luật TNHH Nguyên An và Thiên Việt; Địa chỉ: Khu tái định cư Bắc Sông Thiếp, thôn Phúc Lộc, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

4. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1992

Nơi cư trú: Số nhà A41, tổ 21, xã Thụ Lâm, thành phố Hà Nội.

5. Anh Nguyễn H, sinh năm 2002

Nơi cư trú: Thôn C, xã P, thành phố H.

6. Văn phòng Công chứng Thái Hà (Nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Tín); Trụ sở: Số 148 Thái Hà, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung Tín - Trưởng Văn Phòng.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng Đ:

1. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1962;

2. Bà Nguyễn Thị G (Hạnh), sinh năm 1964 ;

Cùng cư trú tại: Thôn K, xã P, thành phố H.

3. Bà Nguyễn Thị G (Linh), sinh năm 1968 ;

Nơi cư trú: Thôn C, xã P, thành phố H.

4. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1971 ;

Nơi cư trú: Thôn K, xã P, thành phố H.

5. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1975 ;

Nơi cư trú: Thôn X, xã T, thành phố H.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị G (Linh), bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị U.

Tại phiên tòa có mặt: Ông Nam, bà B, bà U, ông Tuấn, bà B1, bà G (Hạnh), bà G (Linh), ông Tranh, chị V, anh H, Luật sư Điệp; vắng mặt Luật sư Thi và các đương sự khác.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/9/2009, do có nhu cầu mua đất nên bà H và ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1938 có địa chỉ tại xóm Đường, thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H (hiện nay ông Đức đã chết) đã thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33, có địa chỉ tại xóm Đường, thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H, diện tích là 261,2m² với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông Đức đã nhận đủ số tiền này, bà H đã giao tiền mặt cho ông Đức nhưng không lập giấy giao nhận tiền. Thời điểm chuyển nhượng, bà H có đề nghị Văn phòng Công chứng Thái Hà công chứng Hợp đồng chuyển nhượng và hoàn toàn tin tưởng vào Văn phòng Công chứng, nếu công chứng được thì bà H mua được. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ theo sổ hộ khẩu số 586326. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng ông Đức có cho bà H xem một quyển sổ hộ khẩu khác của gia đình ông Đức là sổ hộ khẩu số 240344349 chỉ có duy nhất một nhân khẩu là ông Đức nên bà H đã thực hiện việc chuyển nhượng theo sổ hộ khẩu đó và chỉ ký Hợp đồng chuyển nhượng với một mình ông Đức.

Sau khi ký xong Hợp đồng chuyển nhượng, do chưa có nhu cầu sử dụng đất và ông Đức có đề nghị cho ông Đức ở tạm một thời gian để tìm chỗ ở mới nên bà H mới chỉ nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại bà H vẫn đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc này, còn thửa đất tạm thời giao cho nhà ông Đức ở nhờ. Hai bên không có sự bàn giao về đất mà chỉ mua theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi hai bên đã hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng, do bị thất lạc hợp đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H chưa có điều kiện đi đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất. Năm 2019, sau khi tìm thấy Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H có về địa chỉ thửa đất trên để kiểm tra và thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai thì được biết ông Nguyễn Trọng Đ đã chết. Trên thửa đất có hai con gái của ông Đức đang ở và ngăn cản không cho bà H vào sử dụng đất. Để giải quyết tranh chấp giữa bà H và bà B, bà U nên bà H đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Nguyên Khê tiến hành hòa giải giữa các bên nhưng không thành.

Do đó bà H làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 01/9/2009, số công chứng 340.2009/CNQSDĐ, quyển số 01/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Nguyễn Đức Quyết - Văn phòng công chứng Thái Hà chứng nhận có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị U chấm dứt hành vi cản trở bà H quản lý, sử dụng và thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai tại cơ quan có thẩm quyền đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33 tại thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H.

- Bà H bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc toàn bộ những người đang sinh sống trên đất phải di dời đi nơi khác đồng thời di dời toàn bộ tài sản trên đất để bàn giao lại đất cho bà H.

Đối với ý kiến của bị đơn về việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện không đúng theo quy định pháp luật thì đề nghị phía bị đơn phải có trách nhiệm chứng minh và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn là tuyên Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và buộc phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn.

Trường hợp phía bị đơn đồng ý thanh toán số tiền 800.000.000 đồng cho bà H thì bà H cũng đồng ý và ký hòa giải tại Tòa án với bị đơn. Nếu bà B và bà U không đồng ý thì bà H cũng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngoài các yêu cầu trên bà H không trình bày ý kiến nào khác.

Tại bản tự khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị U là bị đơn đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng Đ trình bày:

Gia đình tôi không có quan hệ quen biết gì với bà Nguyễn Thị Thanh H. Chúng tôi có bố đẻ là ông Nguyễn Trọng Đ (sinh năm 1938, chết năm 2016) và có mẹ đẻ là bà Vũ Thị H1 (sinh năm 1938, chết năm 2008). Bố mẹ tôi sinh được 5 người con là: Nguyễn Thị B1, sinh năm 1962; Nguyễn Thị G (Hạnh), sinh năm 1964; Nguyễn Thị G (Linh), sinh năm 1968; Nguyễn Thị B, sinh năm 1971 và Nguyễn Thị U, sinh năm 1976.

Gia đình chúng tôi được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 183577 ngày 02/10/1997 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ, số hộ khẩu: 586326. Thửa đất được xác định là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33, diện tích 471m² tại xóm Đường, xã Nguyên Khê, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Thời điểm cấp đất, gia đình gồm 5 thành viên: bố chúng tôi ông Nguyễn Trọng Đ, mẹ chúng tôi là bà Vũ Thị H1, ba con gái: Nguyễn Thị B1, Nguyễn Thị G (Hạnh) sinh năm 1964, Nguyễn Thị B. Nguồn gốc thửa đất là do cha ông để lại cho bố mẹ chúng tôi, gia đình chúng tôi đã ăn ở, sinh sống ổn định trên thửa đất từ xưa tới nay.

Đối với sổ hộ khẩu số 240344349 chỉ có duy nhất một nhân khẩu là ông Đức thì gia đình không được biết, chưa ai nhìn thấy quyền sổ hộ khẩu này bao giờ, việc ông Đức đi làm tách hộ khi nào thì không ai biết.

Năm 2003, gia đình chúng tôi đã chuyển nhượng quyền sử dụng 96m² đất ở cho bà Hồ Thị Minh H, sinh năm 1976. Đến năm 2004, gia đình chúng tôi tiếp tục chuyển nhượng cho bà Đào Thị V, sinh năm 1975 quyền sử dụng 56,4m² đất ở. Đến năm 2008, gia đình chúng tôi chuyển nhượng quyền sử dụng 57,4m² cho ông Bùi Văn Bộ, sinh năm 1974. Việc chuyển nhượng đều được lập thành văn bản có chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh và có đầy đủ chữ ký và dấu lấn tay của bố mẹ chúng tôi và các người con trong gia đình. Sau khi chuyển nhượng, quyền sử dụng đất của gia đình tôi còn lại 261,2m² đất ở. Hiện nay, bố mẹ chúng tôi đã chết, các chị gái đã lập gia đình và chuyển về nhà chồng ở từ lâu, chỉ còn bà B1 và bà G (sinh năm 1964) sinh sống trực tiếp trên thửa đất nêu trên. Đối với những lần gia đình chúng tôi chuyển nhượng đất nêu trên thì chúng tôi đều không có ý kiến và đề nghị gì.

Đến năm 2008, mẹ chúng tôi là bà Vũ Thị H1 chết và không để lại di chúc. Gia đình tôi lo ma chay cho mẹ tươm tất. Đối với di sản mẹ chúng tôi để lại là một phần quyền sử dụng thửa đất nêu trên, bố chúng tôi ông Nguyễn Trọng Đ và các con trong gia đình chưa bàn đến việc chia thừa kế, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bố tôi cất giữ. Suốt kể từ thời điểm mẹ tôi chết, rồi sau này là bố tôi chết, bố tôi cùng hai chị gái là bà Nguyễn Thị B1 và bà Nguyễn Thị G

(Hạnh, sinh năm 1964) vẫn ăn ở ổn định, không có bất cứ việc bàn giao nhà đất hay chuyển nhượng nhà đất cho bất cứ ai. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bố tôi còn sống, chúng tôi có nhiều lần nghe bố tôi nói về việc bố tôi bị một người phụ nữ tên là Hào, có địa chỉ ở thôn Thụy Hà, xã Bắc Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội là người có quan hệ tình cảm với bố tôi lừa mất nên khi còn sống ông Nguyễn Trọng Đ đã nhiều lần làm đơn trình báo Công an để lấy lại Giấy chứng nhận, thực tế người phụ nữ này là ai chúng tôi cũng không biết rõ và kết quả giải quyết tại cơ quan Công an như thế nào thì chị em chúng tôi cũng không biết. Năm 2016, bố tôi lập di chúc định đoạt toàn bộ thửa đất trên cho hai chị gái chúng tôi là bà Nguyễn Thị B1 và bà Nguyễn Thị G (Hạnh, sinh năm 1964). Do đó, chúng tôi nghĩ bố tôi đã lấy lại được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có ý kiến thắc mắc nào. Về việc bố tôi lập di chúc thì hiện nay chúng tôi cũng không có ý kiến gì về bản di chúc này và cũng không yêu cầu Toà án giải quyết, nên chúng tôi cũng không nộp bản di chúc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 340.2009/CNQSDĐ Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Thái Hà chứng nhận ngày 01/09/2009 là một giao dịch giả tạo. Hợp đồng chuyển nhượng này, trong các thành viên được công nhận quyền sử dụng đất còn có mẹ tôi là bà Vũ Thị H1 và 3 chị em chúng tôi không hề ký kết và không hề biết đến nội dung này. Mẹ tôi đã chết năm 2008, gia đình chúng tôi chưa thực hiện thủ tục khai nhận di sản của mẹ tôi để lại. Nên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 183577 chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ có chữ ký và dấu lẫn tay của ông Nguyễn Trọng Đ là không có giá trị pháp luật. Như đã trình bày ở trên, bố chúng tôi ông Nguyễn Trọng Đ khi còn sống vẫn đi trình báo cơ quan Công an về việc bị lừa mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vẫn lập di chúc cho các chị gái tôi. Do đó, việc ông Đức ký kết vào Hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ, không có cơ sở, hơn nữa Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện giá trị chuyển nhượng thửa đất là 500.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực tế giao dịch của thửa đất. Bản thân ông Nguyễn Trọng Đ khi còn sống đã khẳng định với chúng tôi là chưa nhận bất cứ một khoản tiền nào từ phía bà Nguyễn Thị Thanh H, bà H cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh đã giao số tiền 500.000.000 đồng cho ông Đức. Bản thân bà H là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không nhận bàn giao đất, không nhận chuyển nhượng từ những thành viên trong gia đình tôi là không phù hợp với quy định của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của bà H là không có căn cứ, nên chúng tôi không chấp nhận.

Chúng tôi không đề nghị giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của ông Đức trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 340.2009/CNQSDĐ ngày 01/9/2009 giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H tại Văn phòng Công chứng Thái Hà.

Trong đơn phản tố ngày 19/7/2024 chúng tôi có yêu cầu buộc bà H phải trả lại cho chúng tôi sổ Hộ khẩu số 516326 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ. Tuy nhiên, hiện nay nhà nước đã công bố bỏ sổ Hộ khẩu và thay thế bằng mã định danh điện tử Căn cước công dân nên chúng tôi xin được rút yêu

cầu buộc bà Nguyễn Thị Thanh H trả lại sổ Hộ khẩu. Các yêu cầu phản tố khác chúng tôi vẫn giữ nguyên.

Do vậy nên chúng tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đông Anh xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của chúng tôi, B1 vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi, cụ thể:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 340.2009/CNQSDĐ Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Thái Hà chứng nhận ngày 01/09/2009 là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H trả lại cho chúng tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 183577 ngày 02/10/1997 mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ.

Đối với yêu cầu thanh toán 800.000.000 đồng của nguyên đơn thì chúng tôi hoàn toàn không đồng ý, chúng tôi chỉ có thể hỗ trợ lại cho bà H 50.000.000 đồng, vì chúng tôi không được nhận một đồng tiền nào từ phía bà H và chúng tôi khẳng định việc ký Hợp đồng chuyển nhượng này là do bố chúng tôi bị lừa. Nếu bà H không đồng ý thì chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bà B và bà U không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng Đ là bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị G (Hạnh) trình bày: Các bà đều thống nhất với ý kiến của bà B và bà U. Các bà không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng Đ là bà Nguyễn Thị G (Linh) do ông Nguyễn Văn Tr đại diện uỷ quyền trình bày: Tôi nhất trí với những nội dung bà B, bà U đã trình bày, thống nhất với yêu cầu phản tố của bà B và bà U, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Tuy nhiên, tôi vẫn muốn các bên hoà giải với nhau trên tinh thần cùng hợp tác để giải quyết vụ việc nhanh gọn, nên tôi đề nghị đưa ra phương án gia đình tôi sẽ thanh toán cho bà H 200.000.000 đồng. Ngoài ra, ông Tranh không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị V trình bày: Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng thửa đất: Tôi được biết thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33 tại xóm Đường, thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H có nguồn gốc là đất của tổ tiên để lại cho ông bà tôi là ông Nguyễn Trọng Đ và bà Vũ Thị H1. Thửa đất này ban đầu có diện tích là 471m², khi thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/10/1997, gia đình chúng tôi đã có sự thống nhất và tất cả đều đồng ý kê khai thửa đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ, sổ hộ khẩu 586326. Theo hộ khẩu năm 1997, hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ gồm có ông Đức, bà Huệ và các con cháu: bà B1, bà G (sinh năm 1964), bà G (sinh năm 1968), mẹ tôi Nguyễn Thị B và tôi Nguyễn Thị V.

Quá trình quản lý sử dụng gia đình chúng tôi đã thực hiện 3 lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đều được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký, dấu điểm chỉ của các thành viên trong hộ gia đình.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 340/2009 do Phòng Công chứng Thái Hà chứng nhận ngày 21/9/2009. Bên chuyển nhượng là

ông Nguyễn Trọng Đ, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thanh H. Đối tượng của Hợp đồng là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 183577 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 02/10/1997. Hợp đồng nêu trên không phù hợp quy định của pháp luật đất đai, thừa kế và pháp luật dân sự.

Như đã nêu trên, thửa đất trên là tài sản chung của tất cả các thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ. Năm 2008 bà Vũ Thị H1 chết, những người thừa kế của bà Huệ chưa thoả thuận phân chia, chưa tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế, nên thửa đất trên chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng. Việc ông Đức và bà H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng sau này gia đình được biết ông Đức bị lừa dối ký các giấy tờ để vay tiền hộ người quen của ông Đức và bà H, hoàn toàn không có việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đức và bà H.

Đối với yêu cầu phản tố của bà B và bà U về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 340.2009/CNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Thái Hà chứng nhận ngày 21/10/2009 vô hiệu và buộc bà Nguyễn Thị Thanh H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do yêu cầu khởi kiện của bà H là không có căn cứ, nên tôi đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B và bà U để B1 vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tôi và gia đình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn H trình bày: Tôi là con của bà Nguyễn Thị B, tôi được biết thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33 tại xóm Đường, thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H có nguồn gốc là đất của tổ tiên để lại cho ông bà tôi là ông Nguyễn Trọng Đ và bà Vũ Thị H1. Thửa đất này ban đầu có diện tích là 471m², khi thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/10/1997, gia đình chúng tôi đã có sự thống nhất và tất cả đều đồng ý kê khai thửa đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ, số hộ khẩu 586326. Theo hộ khẩu năm 1997, hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ gồm có ông Đức, bà Huệ và các con cháu: bà B1, bà G (sinh năm 1964), bà G (sinh năm 1968), mẹ tôi Nguyễn Thị B và chị tôi Nguyễn Thị V.

Như vậy, thửa đất nêu trên có trước khi tôi được sinh ra, tôi hoàn toàn không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất này nên không có ý kiến về nội dung vụ án. Đề nghị Tòa án không đưa tôi vào người liên quan.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Tín (tên cũ là Văn phòng Công chứng Thái Hà) trình bày:

Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Tín, Thành phố Hà Nội (tên cũ là Văn phòng Công chứng Thái Hà) gửi đến Tòa án bản sao lục và toàn bộ tài liệu hồ sơ liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 340.2009/CNQSDĐ được công chứng ngày 01/9/2009. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 340.2009/CNQSDĐ được công chứng ngày 01/9/2009, được Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Tín, Thành phố Hà Nội chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật.

Qua kiểm tra hồ sơ công chứng lưu tại văn phòng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 340.2009/CNQSDĐ có đầy đủ phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng, giao dịch, Văn bản công chứng, chữ ký của các

bên, chữ ký công chứng viên trên từng trang Hợp đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu của các bên tham gia giao dịch. Bên bán ông Nguyễn Trọng Đ còn có giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, đơn xin xác nhận do ông Đức gửi Công an huyện Đông Anh về việc các thành viên trong hộ cũ và đã được xác nhận.

Hiện nay, Công chứng viên Nguyễn Đức Quyết đã nghỉ làm việc tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Tín. Do vậy, Văn phòng không có căn cứ để trả lời về việc tại thời điểm thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông Đức có đến Văn phòng Công chứng không, ngoài ông Đức ra có ai đi cùng không, hai bên có giao nhận tiền tại Văn phòng Công chứng không, ngoài việc ký Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên hai bên có ký xác nhận văn bản nào không.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Tín đề nghị được vắng mặt tất cả các phiên họp, các phiên hòa giải, trình bày ý kiến, lấy lời khai đối chất trong quá trình tố tụng của Tòa án, cũng như tại phiên tòa xét xử trong quá trình tố tụng giải quyết của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn Phương là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Tại phiên tòa hôm nay bà H thay đổi về yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 340.2009/CNQSDĐ ngày 01/9/2009 giữa Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Cụ thể: Bà H sẽ trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Trọng Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 183577 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 02/10/1997 cho Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ; Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đức phải thanh toán trả cho bà H số tiền 500.000.000 đồng bà H đã thanh toán cho ông Đức và phải bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền 1.043.500.000 đồng. Tổng cộng là 1.543.500.000 đồng.

Bà H xác nhận tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông Đức có đưa cho bà xem 01 sổ hộ khẩu gia đình chỉ có một nhân khẩu là ông Đức và là sổ đổi từ sổ hộ khẩu cũ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 29 tờ bản đồ số 33 tại xóm Đường, xã Nguyên Khê, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, nên bà H đã đồng ý mua thửa đất trên. Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất bà H đã giao 500.000.000 đồng tiền mặt cho ông Đức, khi đó có một người phụ nữ đi cùng ông Đức nhưng bà H không biết là ai. Việc giao nhận tiền giữa hai bên không lập thành văn bản. Việc giao tiền được thực hiện cùng ngày ký Hợp đồng, ngay sau khi giao nhận tiền xong thì hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng với nhau tại Văn phòng Công chứng Thái Hà. Bà đã nhận và giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ.

Bà H xác nhận sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng hai bên chưa bàn giao đất cho nhau, do vậy nên bà H cũng không biết trên đất có những tài sản gì và có những ai sinh sống trên đất.

Bà H xác định lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu 100% lỗi là do ông Đức. Ông Đức xác định rõ thửa đất trên không thuộc quyền sử dụng của một mình ông, nhưng ông đã thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong ông Đức đã không bàn giao thửa đất cho bà H.

Căn cứ để bà H xác định số tiền buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đức phải bồi thường thiệt hại được tính dựa trên giá trị phần diện tích đất của ông Đức được hưởng trong phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của Hộ gia đình trên cơ sở đo đạc thực tế.

Ông Vũ Tuấn là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị U trình bày:

Bà B và bà U vẫn giữ nguyên các yêu cầu phản tố như trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày. Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông thống nhất với yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu, thống nhất việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là bà H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Trọng Đ.

Ông không thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đức phải thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 500.000.000 đồng vì bà H không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc giao nhận số tiền 500.000.000 đồng này, nên không có cơ sở xác nhận việc ông Đức có nhận số tiền này hay không. Tại Hợp đồng chuyển nhượng công chứng viên cũng đã xác nhận việc giao nhận tiền được hai bên thực hiện ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên trước khi ký Hợp đồng.

Ông không thống nhất việc nguyên đơn yêu cầu buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đức phải bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 1.043.500.000 đồng. Theo ông yêu cầu này của nguyên đơn là đã vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn từ ban đầu, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa việc nguyên đơn xác định lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu 100% là do ông Đức là hoàn toàn không có căn cứ, ông xác định lỗi làm cho Hợp đồng vô hiệu hoàn toàn là do bà H, nên phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu về bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn Tr là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị G (tức Linh, sinh năm 1968), bà Nguyễn Thị V, anh Nguyễn H, Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Tín: Vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

Người B1 vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Những căn cứ xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên xác định là hợp đồng giả tạo để che dấu việc vay nợ giữa ông Đức và bà Ho. Việc bà H xác nhận đã giao đủ số tiền 500.000.000 đồng cho ông Đức, tuy nhiên bà H không cung cấp được chứng cứ về việc giao nhận tiền này và Công chứng viên cũng xác nhận không công chứng việc giao nhận tiền này.

Bà H khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã không xem xét đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33 tại thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H về hiện trạng, về những người thực tế sinh sống trên đất tại thời điểm chuyển nhượng. Bà H xác định rõ thửa đất được cấp cho Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ, nhưng bà H vẫn thực hiện giao dịch với một mình ông Đức khi không có đủ các thành viên trong hộ gia đình ông Đức, hơn nữa tại thời điểm này vợ ông Đức là bà Vũ Thị H1 đã chết, những người thuộc diện được hưởng phần thừa kế của bà Huệ cũng chưa có ý kiến gì. Đối với phía Văn phòng Công chứng Thái Hà nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Tín khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã căn cứ vào đơn xác nhận hộ khẩu và xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Đức để công chứng hợp đồng là không phù hợp.

Toàn bộ những tài liệu trong hồ sơ đã thể hiện ông Đức không có ý chỉ chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H, vì gia đình ông Đức chỉ có một nơi ở duy nhất tại thửa đất này, ngoài ra ông Đức còn có 02 người con gái bị khuyết tật không xây dựng gia đình và vẫn thường xuyên sinh sống trên đất, bản thân ông Đức còn phải chăm sóc cho 02 người con này.

Theo bà H trình bày thì sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Đức do bà bị thất lạc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không thể thực hiện việc đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền được. Tuy nhiên qua kiểm tra rà soát thì thấy bà H chưa từng trình báo về việc mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền nào. Việc bà H cho rằng việc chưa nhận bàn giao đất là do cho ông Đức mượn lại đất để ở và tìm chỗ ở mới, nhưng bà H không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu. Buộc bà H phải trả lại cho gia đình ông Đức Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 183577 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 02/10/1997 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc thanh toán số tiền 500.000.000 đồng do bà H xác nhận đã giao đủ số tiền 500.000.000 đồng cho ông Đức, tuy nhiên bà H không cung cấp được chứng cứ về việc giao nhận tiền này, và Công chứng viên cũng xác nhận không công chứng việc giao nhận tiền này.

Đối với yêu cầu về bồi thường thiệt hại của nguyên đơn xác định số tiền buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đức phải bồi thường thiệt hại được tính dựa trên giá trị phần diện tích đất của ông Đức được hưởng trong

phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của Hộ gia đình. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích thửa đất hiện còn 261,2m², kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc thửa đất hiện tại có diện tích là 380,7m², đối với phần diện tích chênh lệch này chưa có cơ quan nào xác nhận thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Đức. Do vậy, việc nguyên đơn xác định diện tích thửa đất là 308,7m² để chia quyền sử dụng đất cho ông Đức trong hộ gia đình làm căn cứ xác định số tiền bồi thường thiệt hại là không có cơ sở.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ hợp pháp của ông Đức phải thanh toán số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.043.500.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 292/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hà Nội đã xử:

1 - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H đối với bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị U và yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị U về việc: ***Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 340.2009/CNQSDĐ, quyền số 01/CC-SCC/HĐG ngày 01/9/2009 tại Văn phòng Công chứng Thái Hà – nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Tín là vô hiệu.***

2 - Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 340.2009/CNQSDĐ ngày 01/9/2009 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Tín, Thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu.

3 - Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng Đ là Nguyễn Thị B1, Nguyễn Thị G (Hạnh), Nguyễn Thị G (Linh), Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị U Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 183577 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 02/10/1997 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ.

4 - Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 1.043.500.000 đồng “*Một tỷ, không trăm bốn mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng*” của bà Nguyễn Thị Thanh H đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng Đ.

5 - Buộc bà Nguyễn Thị G (Linh); Nguyễn Thị B; Nguyễn Thị U phải có trách nhiệm thanh toán cho bà H tổng số tiền là 1.222.750.000 đồng “*Một tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, bảy trăm năm nghìn đồng*”. Chia theo kỷ phần mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán cho bà H là 407.583.333 đồng “*Bốn trăm linh bảy triệu, năm trăm tám mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng*”.

6 - Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị U về việc buộc bà H phải trả lại sổ hộ khẩu số 516326 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án dân sự của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hà Nội: Bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị G (Linh) và bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm

về số tiền gốc và tiền lãi phải thanh toán cho nguyên đơn, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm về số tiền phải thanh toán trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, xem xét xác định nguyên đơn phải chịu toàn bộ lỗi trong việc hợp đồng vô hiệu và xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của nguyên đơn cho bị đơn trên giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người B1 vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các ý kiến đã trình bày và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy bản án sơ thẩm. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đầy đủ các quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm và nhận định: Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 01/9/2009, số công chứng 340.2009/CNQSDĐ, quyền số 01/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đức và bà H vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu về bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là không đúng và việc cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền lãi theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước Việt Nam trên số tiền gốc 500.000.000 đồng tương ứng với thời gian từ ngày 01/9/2009 cho đến ngày 23/9/2025 = 722.750.000 đồng khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không phù hợp với quy định của pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ vào hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, xác định thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm, cụ thể: theo Biên bản định giá tài sản ngày 04/7/2024 thì giá trị quyền sử dụng đất là: $25.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 261,5 \text{ m}^2 = 6.537.500.000 \text{ đồng}$; Thiệt hại được xác định là: $6.537.500.000 \text{ đồng} - 500.000.000 \text{ đồng} = 6.037.500.000 \text{ đồng}$; Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên và lỗi là ngang nhau nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại = 3.018.750.000 đồng, Bản án sơ thẩm xác định số tiền bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn gồm 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 722.750.000 đồng tiền lãi là không đúng tuy nhiên quyết định của bản án sơ thẩm đang có lợi cho bị đơn, nguyên đơn cũng không kháng cáo nên cần xem xét giữ nguyên nội dung này nhưng cần buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đức gồm có bà Nguyễn Thị B1, Nguyễn Thị G (Hạnh), Nguyễn Thị G (Linh), Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị U liên trả lại cho bà H số tiền 1.222.750.000 đồng trong phạm vi di

sản của ông Nguyễn Trọng Đ để lại. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị G (Linh) và bà Nguyễn Thị B và sửa bản án sơ thẩm theo những nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị G (Linh) đảm B1 về chủ thể, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên việc kháng cáo là hợp lệ, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Nguyễn Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Trọng Đ đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33, diện tích 261,2m² tại xóm Đường, xã Nguyên Khê, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Đồng thời bà H yêu cầu bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị U bàn giao quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở bà H quản lý, sử dụng và thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại phiên tòa sơ thẩm bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Trọng Đ đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33, diện tích 261,2m² tại xóm Đường, xã Nguyên Khê, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội là vô hiệu và bà H yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Bà H sẽ trả lại cho Hộ gia đình ông Đức Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Trọng Đ phải trả bà H số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.043.500.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị U có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và Nguyễn Trọng Đ đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33, diện tích 261,2m² tại xóm Đường, xã Nguyên Khê, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội là vô hiệu. Buộc bà H phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 183577 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 02/10/1997 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ cho gia đình ông Đức.

Căn cứ khoản 2 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự: *“Trong quá trình giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền chấm dứt, thay đổi yêu cầu của mình hoặc thỏa thuận với nhau một cách tự nguyện, không vi phạm điều cấm của Luật và không trái đạo đức xã hội”*. Căn cứ khoản 2 Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn: *“Thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện”*.

Nhận thấy việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H thành yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu đều có liên quan đến tranh chấp về Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H và trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn cũng đã có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự khi đương sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do vậy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa là phù hợp quy định của pháp luật, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, không làm thay đổi quan hệ tranh chấp, cũng như không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của những người tham gia tố tụng, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đây là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu”, “Đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn là bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị U cư trú tại xóm Đường, thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H (Nay là: Thôn K, xã P, thành phố H), đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33 tại thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H (Nay là: Thôn K, xã P, thành phố H). Do vậy, căn cứ Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Hà Nội thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Về thời hiệu khởi kiện: Các bên đương sự đều không yêu cầu xem xét về thời hiệu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về tư cách người tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh H là người khởi kiện, căn cứ theo khoản 2 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định là nguyên đơn. Bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị U là người bị kiện, căn cứ theo khoản 3 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định là bị đơn.

Căn cứ theo khoản 4 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1964 (tức Hạnh), bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1968 (tức Linh), chị Nguyễn Thị V và anh Nguyễn H, Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Tín (tên cũ là Văn phòng Công chứng Thái Hà) được xác định là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét nguồn gốc thửa đất số 29 tờ bản đồ số 33 tại xóm Đường, thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H (Nay là: Thôn K, xã P, thành phố H):

Theo các bên đương sự trình bày thì thửa đất trên có nguồn gốc do cha ông để lại cho gia đình ông Nguyễn Trọng Đ và bà Vũ Thị H1. Ngày 02/10/1997 Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 183577 cho hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ theo sổ hộ khẩu số 586326, với tổng diện tích là 471m².

Theo cung cấp của Ủy ban nhân dân xã Phúc Thịnh, thành phố Hà Nội thì thửa đất số 29 tờ bản đồ số 33 tại xóm Đường, thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H (Nay là Thôn K, xã P, thành phố H) được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 183577 ngày 02/10/1997 cho hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ theo sổ hộ khẩu 586326. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình ông Đức bao gồm 5 thành viên là ông

Nguyễn Trọng Đ, vợ ông Đức là bà Vũ Thị H1; các con ông Đức và bà Huệ là Nguyễn Thị B1, sinh năm 1962; Nguyễn Thị G (tức Hạnh) sinh năm 1964, Nguyễn Thị B, sinh năm 1971. Thửa đất có nguồn gốc do cha ông để lại, gia đình ông Đức ăn ở, sinh hoạt ổn định từ xưa tới nay, hiện tại trên đất có bà B1, bà G (sinh năm 1964) vẫn thường xuyên sinh sống trên đất.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định thửa đất số 29 tờ bản đồ số 33 tại xóm Đường, thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H (Nay là: Thôn K, xã P, thành phố H) có nguồn gốc là do cha ông để lại cho gia đình ông Nguyễn Trọng Đ và thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 340.2009/CNQSDĐ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/9/2009:

[2.2.1] Ngày 01/9/2009 tại Văn phòng Công chứng Thái Hà (Nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung tín) bên chuyển nhượng (bên A) là hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng toàn bộ diện tích còn lại của thửa đất số 29 tờ bản đồ số 33 tại xóm Đường, xã Nguyên Khê, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội có diện tích 261,2m² cho bên nhận chuyển nhượng (bên B) là bà Nguyễn Thị Thanh H, giá tiền chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 500.000.000 đồng. Tại Điều 3 của Hợp đồng thể hiện: *“3.1. Bên A đã giao và bên B đã nhận diện tích đất nói trên cùng toàn bộ bản chính các giấy tờ có liên quan đến diện tích đất nói trên; 3.2. Hai bên đã thực hiện việc giao nhận đất và các giấy tờ về đất theo đúng thời hạn mà hai bên đã thỏa thuận. Việc giao nhận đã được hai bên thực hiện ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên trước khi ký Hợp đồng này”*. Tại Điều 5 của Hợp đồng thể hiện: *“5.1. Bên B nộp các loại thuế và lệ phí có liên quan đến việc chuyển nhượng phần diện tích còn lại nêu trên theo thỏa thuận với bên A và bên B phải thực hiện việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật; 5.2. Bên B là chủ sử dụng đối với phần diện tích đất còn lại nói trên sau khi hoàn thành các nghĩa vụ về tài chính theo quy định và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nói trên”*. Sau khi hai bên cam đoan trong Hợp đồng và bên chuyển nhượng có ông Nguyễn Trọng Đ ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thanh H ký và ghi rõ họ tên. Hợp đồng đã được Công chứng viên Nguyễn Đức Quyết - Văn phòng Công chứng Thái Hà xác nhận công chứng.

[2.2.2] Bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày khi giao dịch mua bán quyền sử dụng thửa đất số 29 tờ bản đồ số 33 nêu trên thì ông Nguyễn Trọng Đ có đưa cho bà xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Sổ hộ khẩu gia đình ông Đức bản gốc, theo Sổ hộ khẩu gia đình của ông Đức chỉ có một mình ông Đức, ngoài ra không có ai đăng ký hộ khẩu cùng ông Đức. Sau khi thỏa thuận về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đã giao cho ông Đức đủ số tiền 500.000.000 đồng tiền mặt, ông Đức đã nhận đủ tiền và giao cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, tuy nhiên hai bên không viết giấy tờ giao nhận tiền. Sau đó do bà bị thất lạc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà chưa đi làm được thủ tục đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền. Đến năm 2019, bà mới tìm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà đã tiến hành thủ tục đăng ký biến động đối với

thửa đất, nhưng gia đình ông Đức bao gồm các con ông Đức (lúc đó ông Đức đã chết) đã cản trở bà thực hiện quyền và nghĩa vụ của bà đối với thửa đất nêu trên. Bà H xác nhận giữa bà và ông Đức chưa thực hiện việc bàn giao quyền sử dụng đất cho nhau và bà chưa được quản lý thửa đất theo như Hợp đồng đã ký giữa hai bên.

[2.2.3] Theo bà B và bà U là con ông Đức trình bày thì sau khi gia đình bà chuyển nhượng đất ba lần, diện tích đất 261,2m² đất còn lại của thửa đất gia đình bà chưa bán cho ai, từ khi các bà sinh ra và lớn lên cho đến nay gia đình bà vẫn thường xuyên sinh sống tại thửa đất trên. Các bà được biết khi còn sống bố các bà là ông Đức đã bị lừa mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên, ông Đức đã nhiều lần làm đơn trình báo cơ quan Công an, tuy nhiên các bà không có tài liệu chứng cứ để chứng minh về việc này. Đối với việc ông Đức có lập bản di chúc để lại toàn bộ thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị B1 và Nguyễn Thị G (tức Hạnh, sinh năm 1964) thì các bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về vấn đề này, nên các bà không nộp bản di chúc này. Thửa đất số 29 tờ bản đồ số 33 có nguồn gốc của cha ông để lại cho bố mẹ các bà là ông Nguyễn Trọng Đ và bà Vũ Thị H1, bà Huệ đã chết từ năm 2008 không để lại di chúc, di sản của bà Huệ để lại là một phần quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên, gia đình các bà chưa khai nhận di sản thừa kế của bà Huệ. Do vậy, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà H xuất trình là hoàn toàn trái pháp luật, Hợp đồng chỉ có chữ ký của ông Đức, không có chữ ký của những người được hưởng thừa kế của bà Huệ, vì thế nên chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng.

[2.2.4] Theo tài liệu cung cấp của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Đông Anh thể hiện:

- Ngày 02/10/1997, Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 183577 cho hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33, diện tích 471m² đất ở thuộc xóm Đường, xã Nguyên Khê, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, theo sổ hộ khẩu số 586326.

- Ngày 13/10/2003, hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất là 96m² đất ở cho bà Hồ Thị Minh H, Hợp đồng đã được Phòng Địa chính - Nhà đất và Đô Thị, Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh xác nhận ngày 14/10/2003.

- Ngày 17/12/2003, hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất là 56,4m² đất ở cho bà Đào Thị V, Hợp đồng đã được Phòng Địa chính - Nhà đất và Đô Thị, Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh xác nhận ngày 07/01/2004.

- Ngày 13/3/2008, hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất là 57,4m² đất ở cho ông Bùi Văn Bộ, Hợp đồng đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh xác nhận ngày 29/4/2008. Ngày 06/5/2008 Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 809953 cho ông Bùi Văn Bộ tại thửa đất số 29(c), tờ bản đồ số 33, diện tích 57,4m² đất thuộc xóm Đường, thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H.

- Ngày 10/12/2009, ông Bùi Văn Bộ và vợ là bà Lê Thị Anh Đào ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 57,4m² đất ở cho ông Đinh Quyết

Thắng, Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm ngày 10/12/2009, số công chứng 3341/2009/HĐCN, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD.

Như vậy, thể hiện diện tích đất còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ vẫn chưa có đăng ký biến động tại cơ quan nhà đất, cũng hoàn toàn phù hợp với ý kiến của bà H đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

[2.2.5] Theo Ủy ban nhân dân xã Phúc Thịnh, thành phố Hà Nội cung cấp như đã nêu trên thì: Thửa đất số 29 tờ bản đồ số 33 tại xóm Đường, thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H (Nay là Thôn K, xã P, thành phố H) có nguồn gốc của cha ông để lại, gia đình ông Đức ăn ở, sinh hoạt ổn định từ xưa tới nay. Hiện tại trên đất có bà B1, bà G (tức Hạnh, sinh năm 1964) vẫn đang thường xuyên sinh sống trên đất, bà B1 thuộc diện hộ cận nghèo, bà G (tức Hạnh, sinh năm 1964) là người thuộc diện khuyết tật vận động nặng và cả hai bà đều đang được hưởng chế độ trợ cấp B1 trợ xã hội hàng tháng theo Nghị định 20/2021/NĐ-CP ngày 15/3/2021 của Chính phủ. Bà Vũ Thị H1 và ông Nguyễn Trọng Đ chết có để lại di chúc hay không địa phương không nắm được. Quá trình sử dụng đất gia đình ông Đức đã chuyển nhượng đất nhiều lần và địa phương cũng không nắm được, những người này đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay đều không có tranh chấp gì. Việc ông Đức chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại cho bà Nguyễn Thị Thanh H thực tế như thế nào địa phương không nắm bắt được vì không có ai thông báo gì với chính quyền địa phương và hiện nay bà H cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2023, xảy ra tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với con của ông Đức, Ủy ban nhân dân xã đã hòa giải các bên nhưng không thành.

[2.2.6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01/9/2009, nên Hội đồng xét xử căn cứ Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 để xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Trọng Đ:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/9/2009 đã được Văn phòng Công chứng Thái Hà công chứng số 340.2009/CNQSDĐ, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Theo Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005 qui định về hình thức Hợp đồng dân sự: *“Trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó”*, Điều 107 Luật đất đai năm 2003 qui định về nghĩa vụ của người sử dụng đất: *“Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật”*.

Bà H cũng thừa nhận sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Trọng Đ mặc dù Hợp đồng đã được công chứng, tuy nhiên bà cũng chưa nhận bàn giao đất và cũng chưa tiến hành các thủ tục đăng ký vào cơ quan quản lý nhà đất, chưa thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất theo quy định của pháp luật.

Thửa đất số 29 tờ bản đồ số 33 tại xóm Đường, thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H là tài sản chung của gia đình ông Nguyễn Trọng Đ, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Trọng

Đ theo sổ hộ khẩu số 586326 bao gồm các thành viên ông Nguyễn Trọng Đ, vợ ông Đức là bà Vũ Thị H1; các con ông Đức và bà Huệ là Nguyễn Thị B1, sinh năm 1962; Nguyễn Thị G (tức Hạnh), sinh năm 1964; Nguyễn Thị B, sinh năm 1971; Nguyễn Thị V, sinh năm 1992. Năm 2008, bà Vũ Thị H1 chết không để lại di chúc, ông Đức và các con chưa thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế của bà Huệ. Tuy nhiên, trong Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông Đức ký, còn lại tất cả các con của ông Đức và bà Huệ đều không ký tên.

Theo quy định tại Điều 22 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: *“Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: Người tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện”*.

Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đức và H ký kết và đã được công chứng theo quy định của pháp luật, tuy nhiên ông Đức đã ký kết Hợp đồng khi không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình ông Đức và không có sự ủy quyền của hàng thừa kế thứ nhất của và Vũ Thị H1. Theo quy định của pháp luật thì *khi giao kết hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất của hộ gia đình, hợp đồng phải được ký bởi tất cả các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy, hoặc người đại diện được các thành viên ủy quyền hợp pháp. Nếu người sử dụng đất là hộ gia đình, thì tất cả thành viên hộ gia đình có quyền tham gia xác lập, thực hiện giao dịch hoặc ủy quyền cho người đại diện*. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H đã vi phạm về chủ thể ký kết hợp đồng.

Tại Điều 2 Hợp đồng quy định giá cả, thời hạn và phương thức thanh toán: *“Giá chuyển nhượng được 02 bên thoả thuận là: 500.000.000 đồng tiền Việt Nam hiện hành; Hai bên đã thực hiện việc giao và nhận tiền đúng thời hạn và phương thức mà 2 bên đã thoả thuận”*. Tuy nhiên, trong hợp đồng không có điều khoản nào thể hiện cụ thể có sự thoả thuận về thời hạn và phương thức, không có thoả thuận về giá trị 1m² đất là bao nhiêu tiền.

Tại Điều 3 của Hợp đồng quy định về giao nhận đất và giấy tờ về đất thể hiện *“Bên A đã giao và bên B đã nhận diện tích đất nói trên cùng toàn bộ bản chính các giấy tờ có liên quan đến diện tích nói trên; Hai bên đã thực hiện việc giao nhận đất và các giấy tờ đúng thời hạn mà hai bên đã thoả thuận”*. Tuy nhiên thực tế hai bên chưa thực hiện những thoả thuận này trong hợp đồng.

Như vậy, cho thấy việc hai bên ký kết Hợp đồng các điều khoản sơ sài, không cụ thể, hai bên xác định đã thanh toán đủ tiền, đã bàn giao đất và giấy tờ có liên quan, tuy nhiên việc bàn giao đất chưa được thực hiện, những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Đức vẫn đang quản lý sử dụng thửa đất.

Theo Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005 qui định *“Nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* thì thấy nội dung các bên thoả thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng chưa đầy đủ theo từng khoản cụ thể quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án bà H khẳng định đã bàn giao đủ số tiền

500.000.000 đồng cho ông Đức nhưng hai bên không viết giấy tờ giao nhận tiền với nhau và Hợp đồng đã được Công chứng viên Nguyễn Đức Quyết xác nhận tại thời điểm công chứng hợp đồng hai bên có năng lực hành vi dân sự và hai bên giao kết hợp đồng đã đọc lại bản Hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký tên vào bản Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà B và bà U khẳng định không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của ông Nguyễn Trọng Đ trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H. Do vậy Hội đồng xét xử xác định việc ông Đức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và đã nhận số tiền 500.000.000 đồng của bà H là đúng sự thật.

[2.2.7] Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là ông Nguyễn Trọng Đ với bên mua là Nguyễn Thị Thanh H không đáp ứng điều kiện là hợp đồng đã vi phạm về chủ thể ký kết, nội dung hợp đồng không đầy đủ theo qui định của pháp luật. Theo quy định tại Điều 127 và Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu.

[2.2.8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H và yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị U về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 340.2009/CNQSDĐ, quyển số 01/CC-SCC/HĐGD ngày 01/9/2009 tại Văn phòng Công chứng Thái Hà (Nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Tín) giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu.

[3.3] Về yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu của bà Nguyễn Thị Thanh H:

[3.3.1] Về lỗi của các bên khi Hợp đồng vô hiệu:

Bà B và bà U yêu cầu bà H phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ, bà H đồng ý bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, bà U và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng khác của ông Nguyễn Trọng Đức. Vì vậy, buộc bà Nguyễn Thị Thanh H phải trả lại cho bà B, bà U và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng khác của ông Nguyễn Trọng Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 183577 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 02/10/1997 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ.

Bà Nguyễn Thị Thanh H xác định lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu hoàn toàn do ông Nguyễn Trọng Đ, vì vậy bà H yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đức phải thanh toán cho bà H số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 1.043.500.000 đồng.

Bà B và bà U cho rằng lỗi hoàn toàn do bà H, đồng thời bà B và bà U cho rằng ông Đức chưa được nhận một đồng tiền nào của bà H, nên không đồng ý thanh toán khoản tiền nào cho bà H.

Nhận thấy, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Đức đã được xác nhận bà H đã giao cho ông Đức số tiền là 500.000.000 đồng. Theo khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

thể hiện “Hai bên đã tự đọc và nghe Công chứng viên đọc lại nguyên văn bản hợp đồng này, cùng chấp thuận toàn bộ các điều khoản của hợp đồng và không có điều gì vướng mắc”; Tại phần lời chứng của Công chứng viên thể hiện “Hai bên đã tự đọc lại và nghe Công chứng viên đọc lại nguyên văn bản hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký tên vào bản hợp đồng này trước sự có mặt của tôi”. Như vậy, thể hiện hai bên hoàn toàn xác nhận các điều khoản trong hợp đồng, cả về việc thanh toán số tiền 500.000.000 đồng được thể hiện tại Điều 2 của hợp đồng.

Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, ông Đức là chủ sở hữu tài sản, biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 183577 cấp ngày 02/10/1997 cho Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ, số hộ khẩu: 586326 gồm ông Đức, vợ và các con ông Đức; ông Đức cũng là người cung cấp sổ hộ khẩu gia đình thể hiện chỉ có một mình ông Đức và giấy xác nhận tình trạng hôn nhân thể hiện ông Đức độc thân và chưa kết hôn với ai nhưng ông Đức vẫn ký Hợp đồng chuyển nhượng khi không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình và những người thừa kế di sản của bà Vũ Thị H1; hai bên sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện việc bàn giao đất theo thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu phần lớn là do ông Đức và xác định ông Đức có lỗi 70%, bà H có lỗi 30% đối với hợp đồng vô hiệu.

[3.3.2] Về giá trị thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu: Như đã nhận định trên, ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 340.2009/CNQSDĐ ngày 01/9/2009 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Tín, Thành phố Hà Nội đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33, có địa chỉ tại xóm Đường, thôn Kh, xã Kh, huyện Đ, thành phố H, diện tích là 261,2m² với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 04/7/2024, giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất trên là 25.000.000 đồng/m² x 261,2m² = 6.530.000.000 đồng. Các bên đã thanh toán giá trị của Hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, do vậy thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu là 6.530.000.000 đồng - 500.000.000 đồng = 6.030.000.000 đồng.

[3.3.2] Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Bản án sơ thẩm nhận định lỗi của các bên khi hợp đồng vô hiệu là ngang nhau và xác định không đặt ra vấn đề bồi thường thiệt hại và lại buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đức phải có trách nhiệm thanh toán trả cho bà H một khoản tiền lãi theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước Việt Nam trên số tiền gốc 500.000.000 đồng tương ứng với thời gian từ ngày 01/9/2009 cho đến ngày 23/9/2025 là (500.000.000 x 9%/năm x 16 năm 22 ngày) = 722.750.000 đồng là không phù hợp với qui định của pháp luật về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như đã nhận định trên và buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Trọng Đ liên đới trả lại bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 500.000.000 đồng đã nhận và số tiền bồi thường thiệt hại tương đương với tỷ lệ lỗi của ông Đức là 70%, cụ thể là 6.030.000.000 đồng x

70% = 4.221.000.000 đồng trong phạm vi quyền và nghĩa vụ tài sản do ông Nguyễn Trọng Đ để lại.

[3.4] Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị U về việc buộc bà H phải trả lại sổ hộ khẩu số 516326 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ. Bà B và bà U đã rút yêu cầu phản tố này, việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với quan điểm của người B1 về quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H là giả tạo, ông Đức không có ý chí chuyển nhượng đất cho bà H, đưa ra những căn cứ xác định lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là lỗi toàn bộ do bà H, nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh, nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hà Nội theo những nhận định trên.

Nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[5] Về án phí: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm trong phạm vi quyền và nghĩa vụ tài sản do ông Nguyễn Trọng Đ để lại tương ứng với số tiền phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thanh H. Do sửa bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 388, Điều 402, Điều 410, Điều 411, Điều 692, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 107, Điều 113, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H đối với bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị U và yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị U về việc: *Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 340.2009/CNQSDĐ, quyển số 01/CC-SCC/HĐG ngày 01/9/2009 tại Văn phòng Công chứng Thái Hà - nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Tín là vô hiệu.*

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 340.2009/CNQSDĐ ngày 01/9/2009 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung

Tín, thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng Đ là bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị G (Hạnh), bà Nguyễn Thị G (Linh), bà Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị U Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 183577 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 02/10/1997 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ.

4. Buộc bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị G (Hạnh), bà Nguyễn Thị G (Linh), bà Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị U phải liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 500.000.000 đồng đã nhận theo hợp đồng và 4.221.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, tổng cộng là 4.721.000.000 đồng “Bằng chữ: Bốn tỷ, bảy trăm hai mươi một triệu đồng” trong phạm vi quyền và nghĩa vụ tài sản được hưởng do ông Nguyễn Trọng Đ để lại.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị U về việc buộc bà H phải trả lại sổ hộ khẩu số 516326 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Đ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp Quyết định này 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.

6. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị G (Hạnh), bà Nguyễn Thị G (Linh), bà Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị U phải liên đới nộp 112.721.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm trong phạm vi quyền và nghĩa vụ tài sản được hưởng do ông Nguyễn Trọng Đ để lại. Trả lại bà Nguyễn Thị G (Linh) 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu Số 11675 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội; Trả lại bà Nguyễn Thị U 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu Số 0071081 ngày 25/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu Số 11674 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội; Trả lại bà Nguyễn Thị B 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu Số 0071082 ngày 25/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu Số 11667 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- Toà án nhân dân Khu vực 7 - Hà Nội;
- THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA.

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

Cao Anh Tuấn