

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

V/v “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Ngọc T; địa chỉ: số A N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Văn T1 - Văn phòng Luật sư Lê Văn T1 và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa, vụ liên quan:

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K; trụ sở: số A H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

3.2. Ông Mang V; nơi cư trú: thôn S, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Tấn S, nơi cư trú: tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, có mặt tại phiên toà.

3.4. Văn phòng C1; địa chỉ: TDP B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa và ông Nguyễn Đức V1, Công chứng viên - Văn phòng C1, vắng mặt.

3.5. Văn phòng C2; địa chỉ: số B T, C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa và ông Thái Văn N, Công chứng viên - Văn phòng C2, vắng mặt.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Tấn S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo Đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn thể hiện:

Bà Mầu Thị Á là chủ sử dụng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 9 tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, diện tích 2.767m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 246089, sổ vào sổ cấp GCN: CH00354 ngày 30 tháng 8 năm 2010.

Về nguồn gốc đất: năm 1997 Nhà nước cấp đất và xây nhà tình nghĩa cho mẹ bà Á là bà Mầu Thị L (mẹ của liệt sĩ). Khi đó các anh chị em bà Á đều đã có gia đình và ở riêng nên UBND xã đã vận động bà Á về ở với mẹ. Năm 2005, bà L chết để lại nhà đất cho bà Á. Ngày 30 tháng 8 năm 2010, hộ gia đình ông Mầu S1 và bà Mầu Thị Á được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 246089, sổ vào sổ cấp GCN: CH00354. Năm 2014 ông Mầu S1 chết không để lại di chúc. Năm 2021 tất cả những người thừa kế theo pháp luật của ông Mầu S1 ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Mầu S1 đối với thửa đất số 83 cho bà Mầu Thị Á đứng tên.

Đầu năm 2021, bà Bo Bo Thị B đến nhà bà Á trình bày hoàn cảnh khó khăn, không có chỗ ở, phải sống chung với nhà chồng rất bất tiện trong cuộc sống sinh hoạt, nên bà Bo Bo Thị B xin bà Á một phần diện tích đất tại thửa đất 83 để làm nhà ở riêng. Do bà B là cháu dâu và còn là cô giáo nên bà Á đã cho vợ chồng bà Bo Bo Thị B một phần thửa đất là 500m<sup>2</sup> để bà B làm nhà ở riêng. Điều kiện tặng cho là chỉ được sử dụng đất tặng cho để ở, không được bán, chuyển nhượng. Tuy nhiên, vợ chồng bà B không muốn ràng buộc bởi các điều kiện tặng cho nêu trên, nên thỏa thuận sẽ mua đứt phần diện tích đất 500m<sup>2</sup> để được tách sổ đỏ riêng, xây dựng nhà ở ổn định. Vì vậy, ngày 27 tháng 4 năm 2021, bà Á

đồng ý bán cho bà Bo Bo Thị B 500m<sup>2</sup> tại thửa đất 83 (loại đất bán: đất trồng cây lâu năm) với giá 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Đối với số tiền 80 triệu đồng, bà Mầu Thị Á đã nhận của bà Bo Bo Thị B tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng) và số tiền còn lại 45.000.000 đồng bà Á chưa nhận.

Tháng 06 năm 2021, bà Bo Bo Thị B trao đổi nhờ bà Á đến thị trấn C ký giấy tờ và làm thủ tục đăng ký tách thửa diện tích 500m<sup>2</sup> đã thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên cho bà B. Do đó, ngày 01 tháng 6 năm 2021 bà Mầu Thị Á đồng ý đi cùng bà B đến thị trấn C. Tuy nhiên, khi đến thị trấn C bà Bo Bo Thị B lợi dụng sự hạn chế nhận thức bà Mầu Thị Á (bà Á không nghe, không hiểu, không viết và không đọc được tiếng Việt) để dẫn bà Á đến Văn phòng C2 soạn thảo sẵn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung: bà Bo Bo Thị B được đứng tên chung đồng sở hữu với bà Mầu Thị Á đối với thửa đất số 83, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 00001339, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 01 tháng 6 năm 2021. Ngay sau đó bà Bo Bo Thị B căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00001339 “lừa dối” nêu trên để đăng ký biến động đứng tên chung với bà Mầu Thị Á đối với thửa đất số 83 theo GCNQSDĐ số DC581962, số vào sổ cấp GCN: CS00038 ngày 16 tháng 6 năm 2021. Toàn bộ thủ tục đăng ký biến động do bà B thực hiện và khi được cấp GCNQSDĐ đứng tên chung thì bà B giữ luôn bản chính của GCNQSDĐ này.

Đến tháng 4 năm 2022, bà Bo Bo Thị B tiếp tục trao đổi nhờ bà Á đến thị trấn C làm thủ tục tách phần diện tích 500m<sup>2</sup> đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B do lần trước thực hiện chưa hoàn thành. Lần này, bà Bo Bo Thị B lại đưa bà Mầu Thị Á đến Văn phòng C1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> đất (loại đất chuyển nhượng: đất ở tại nông thôn) tại thửa đất 83 cho ông Nguyễn Tấn S. Do bà Á không biết đọc và cũng không nghe được tiếng Việt nên đã lặn tay vào Hợp đồng chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Tấn S, toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho ông S bà Bo Bo Thị B nhận.

Như vậy, đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đáng lẽ bà Mầu Thị Á là người đồng bào dân tộc thiểu số không nghe, không nói, không biết đọc, không biết viết được tiếng Việt thì Văn phòng C2 và Văn Phòng C1 phải cử người làm chứng và người phiên dịch cho bà Mầu Thị Á để thực hiện giao dịch này, nhưng các Văn phòng Công chứng nêu trên không tiến hành thủ tục này. Do đó, các Hợp đồng chuyển nhượng không đúng quy định của pháp luật.

Bà Mầu Thị Á yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mầu Thị Á và bà Bo Bo Thị B do Văn phòng C2, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 01 tháng 06 năm 2021 vô hiệu;

- Hủy 02 GCNQSDĐ số DC 581960 và số DC 581961, cùng sổ vào sổ cấp GCN: CS00038 ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Mầu Thị Á và bà Bo Bo Thị B (cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất);

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mầu Thị Á, bà Bo Bo Thị B, ông Mang V với ông Nguyễn Tấn S do Văn phòng C1, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08 tháng 4 năm 2022.

Vì các lý do sau:

Thứ nhất, hình thức các Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là trái quy định của pháp luật. Bà Á là người đồng bào dân tộc thiểu số không biết chữ, không biết đọc, cũng không hiểu và không nghe, không nói được Tiếng Việt, nhưng trong quá trình công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2 không có người làm chứng, người phiên dịch theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014.

Thứ hai, Hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối. Như đã trình bày trên thì gia đình bà Á đồng ý tặng cho đất bà B với điều kiện chỉ được sử dụng để ở, không được bán, chuyển nhượng cho người khác. Tuy nhiên, bà Bo Bo Thị B đã lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà Á để đưa bà Á đến Văn phòng Công chứng để ký giấy tờ không đúng như thoả thuận là tặng cho 500m<sup>2</sup> đất để làm nhà ở.

Như vậy, rõ ràng hành vi lừa dối của bà Bo Bo Thị B đã vi phạm quy định tại Điều 127 Bộ Luật Dân sự 2015: *“Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu”*.

Thứ ba, về mặt nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Á, bên nhận chuyển nhượng là bà Á và bà Bo Bo Thị B là hợp đồng trái pháp luật, vì theo quy định Bộ luật Dân sự thì một người không thể thực hiện giao dịch với chính mình.

Đối với Hợp đồng đặt cọc giữa bà Á và bà B là không đúng, vì thoả thuận chuyển nhượng ban đầu hai bên chỉ là 500m<sup>2</sup> đất trồng cây. Sau khi xảy ra tranh chấp bà Mầu Thị Á mới biết bà B đã tự ý ghi vào Hợp đồng đặt cọc diện tích chuyển nhượng là 1000m<sup>2</sup> đất ODT. Khi phát hiện bà B gian dối, bà Mầu Thị Á phản đối quyết liệt thì bà B hứa rằng sẽ thực hiện đúng thoả thuận ban đầu nhưng xin từ 500m<sup>2</sup> “đất trồng cây” đổi thành 1.000m<sup>2</sup> “đất ở nông thôn” và hứa sẽ đưa thêm cho bà Á số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho diện tích tăng thêm và chịu toàn bộ chi phí lên thổ cư đối với diện tích 500m<sup>2</sup> đất trồng cây sang đất thổ cư cho bà Á.

Đối với Văn bản cam kết về tài sản là không đúng sự thật, bà Á chưa bao giờ biết, thấy văn bản này.

## 2. Bị đơn trình bày:

Bị đơn bà Bo Bo Thị B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 27 tháng 4 năm 2021, bà Bo Bo Thị B đặt cọc để nhận chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> đất thổ cư của gia đình bà Mầu Thị Á, thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa (vị trí đất bà B mua là diện tích phía Nam của thửa đất), theo GCNQSDĐ số BA246089, số vào sổ cấp GCN: CH00354, tổng diện tích thửa đất là 2.767m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng hai bên thoả thuận là 80.000.000 đồng. Bà Bo Bo Thị B đã đặt cọc số

tiền 10.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho bà Bo Bo Thị B. Thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc có cháu bà Á là bà Mầu Thị X làm chứng, đọc lại cho bà Á nghe và bà Á lăn tay trên bản hợp đồng.

Ngày 01 tháng 6 năm 2021, bà B gọi điện thoại cho bà Á xuống Văn phòng C2 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00001339, quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD. Từ ngày 24 tháng 7 năm 2021 đến ngày 25 tháng 10 năm 2021, bà B đã thanh toán cho bà Mầu Thị Á tổng số tiền là 60.000.000 đồng. Việc bà B thanh toán tiền mua đất cho bà Á có con gái bà Á là bà Mầu Thị M1, chồng bà M1, cháu ngoại bà Á chứng kiến và xác nhận. Số tiền còn lại 20.000.000 đồng bà B sẽ thanh toán sau khi xong thủ tục tách thửa.

Sau khi gia đình bà Mầu Thị Á hoàn tất thủ tục khai nhận thừa kế, sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà Mầu Thị Á, thì bà B yêu cầu làm thủ tục tách thửa phần diện tích đất bà B mua. Tuy nhiên, do thủ tục tách thửa sang tên cho bà Bo Bo Thị B chưa thể thực hiện nên hai bên đồng ý để bà Bo Bo Thị B đứng tên đồng sở hữu trên GCNQSDĐ với bà Mầu Thị Ánh . Trong đó, bà Bo Bo Thị B được quyền sử dụng 1.000m<sup>2</sup>, diện tích còn lại của bà Mầu Thị Ánh . Khi nào tách thửa sang tên riêng cho bà Bo Bo Thị B thì bà B sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại cho bà Á.

Đến tháng 11 năm 2021, bà B và ông Nguyễn Tấn S đã ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> đất bà B đã mua của bà Á. Ông S đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cho bà B, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi ký Hợp đồng chuyển nhượng. Bà B đã thanh toán tiếp số tiền 20.000.000 đồng còn lại cho bà Á. Việc bà B bán 1.000m<sup>2</sup> đất cho ông S, bà B có thông báo với gia đình bà Mầu Thị Á biết.

Đến ngày 08 tháng 4 năm 2022, bà B có thông báo cho vợ chồng bà Mầu Thị M1 chở bà Mầu Thị Á đến Văn phòng C1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn S đối với phần diện tích đất mà bà B đã mua của bà Á. Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S có bà Bo Bo Thị B, ông Mang V, vợ chồng bà Mầu Thị M1, bà Mầu Thị Á, ông Nguyễn Tấn S và bà Bo Bo Thị D. Vì bà Mầu Thị Á không biết chữ nên bà Bo Bo Thị D làm chứng, đọc lại tất cả các văn bản cho bà Á nghe trước khi bà Á đồng ý lăn tay điểm chỉ. Ông S đã thanh toán cho bà B số tiền còn lại. Ông S chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa nên các bên giao toàn bộ hồ sơ cho ông Nguyễn Tấn S để làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông S phần diện tích 1.000m<sup>2</sup>.

Cũng tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, gia đình bà Á có yêu cầu bà B lập Bản cam kết chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất thổ cư đối với 500m<sup>2</sup> trong diện tích đất còn lại của bà Á và yêu cầu bà B phải thanh toán thêm cho gia đình bà Á số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 22 tháng 4 năm 2022, bà B đã thanh toán cho gia đình bà Mầu Thị Á số tiền 80.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng sẽ thanh

toán đủ sau khi bà B làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất xong theo cam kết.

Như vậy, tổng số tiền bà B đã thanh toán cho bà Á là 165.000.000 đồng. Ngoài Hợp đồng đặt cọc (bao gồm mặt trước và bà Á, bà M1 ký nhận tiền ở mặt sau) và Giấy nhận tiền ngày 22 tháng 4 năm 2022 thì bà B còn một tờ Giấy giao nhận tiền ngày 25 tháng 10 năm 2021 nhưng hiện nay bị thất lạc, bà B chưa tìm thấy. Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Mầu Thị Á sang cho bà Bo Bo Thị B ngày 01 tháng 6 năm 2021 và giao dịch chuyển nhượng từ bà Á, bà B, ông Mang V sang cho ông Nguyễn Tấn S ngày 08 tháng 4 năm 2022 đều là các giao dịch hợp pháp, được các bên ký kết một cách tự nguyện, đúng quy định pháp luật, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ với nhau nên các giao dịch này có hiệu lực. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Mầu Thị Á là không có căn cứ, nên bà Bo Bo Thị B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mầu Thị Á.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Tấn S trình bày:

Ngày 08 tháng 04 năm 2022, Ông và bà Bo Bo Thị B, bà Mầu Thị Á, chồng bà B là ông M2 Ven ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 1.000m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn) thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 9 tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa như nguyên đơn và bị đơn trình bày.

Nguồn gốc đất Ông nhận chuyển nhượng là đất bà B nhận chuyển nhượng từ bà Á nhưng chưa tách thửa, được cấp GCNQSDĐ chung, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng được ghi rõ trong hợp đồng và thực tế Ông đã thanh toán cho bà B 500.000.000 đồng. Trong quá trình ký kết hợp đồng, các bên đều tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc và có năng lực hành vi dân sự theo đúng quy định của pháp luật. Bà Mầu Thị Á không biết chữ nên đã tự mời bà Bo Bo Thị D (sinh năm 1999, hộ khẩu tại: thôn S, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa) làm chứng cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng C1.

Vì vậy, Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Á về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Á, bà B với Ông, do Văn phòng C1, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2022. Hiện diện tích đất Ông nhận chuyển nhượng vẫn đang do bà Á quản lý sử dụng, Ông chưa nhận bàn giao đất.

3.2. Ông Mang V trình bày:

Ông là chồng của bà Bo Bo Thị B, bà Mầu Thị Á là dì họ hàng xa của Ông. Ông và bà B có nghe bà Mầu Thị Á nói đất nên đến hỏi mua. Việc mua đất của bà Mầu Thị Á và sau đó bán đất cho ông Nguyễn Tấn S do hai vợ chồng Ông thực hiện. Ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà Bo Bo Thị B, Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt Ông.

3.3. Văn bản số 47/2023/VPCCNT ngày 07 tháng 6 năm 2023 của Văn phòng C2 và Công chứng viên Thái Văn N trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 9 giữa bên chuyển nhượng là bà Mầu Thị Á và bên nhận chuyển nhượng là bà Bo Bo Thị B cùng đồng sở hữu thửa đất nói trên. Bà Mầu Thị Á là người không biết chữ nhưng bà nghe và hiểu rõ tiếng Việt, nên Văn phòng Công chứng không yêu cầu phải có người làm phiên dịch cho bà Mầu Thị Á. Việc công chứng Hợp đồng nói trên là hợp pháp và đúng quy định của pháp luật. Đề nghị quý Tòa án giải quyết theo quy định.

3.4. Văn bản số 454/VPCC ngày 05 tháng 6 năm 2023 của Văn phòng C1 và Công chứng viên Nguyễn Đức V1 trình bày:

Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 5763, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08 tháng 4 năm 2022, bà Mầu Thị Á đã tự mời người làm chứng là bà Bo Bo Thị D là người dân tộc thiểu số đã đọc lại toàn bộ nội dung văn bản cho bà Mầu Thị Á nghe, hiểu và đồng ý với hợp đồng. Đồng thời, Công chứng viên cũng đã đọc lại cho bà Mầu Thị Á nghe, hiểu và hỏi ý kiến bà Mầu Thị Á về việc chuyển nhượng này và đã được bà Mầu Thị Á đồng ý.

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến để làm việc và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:*

Áp dụng Điều 26; Điều 34; Điều 147; Điều 157; Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 188; Điều 191; Điều 192 Luật Đất đai. Khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng. Điều 123; Điều 131 và Điều 408 Bộ luật Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mầu Thị Á.

- Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau: (1)Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mầu Thị Á và bà Bo Bo Thị B được Văn phòng C2, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01 tháng 6 năm 2021 đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 9 tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa có diện tích 2.767,0m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn 1.000,0m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 1.767,0m<sup>2</sup>); (2)Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bo Bo Thị B, ông Mang V và bà Mầu Thị Á với ông Nguyễn Tấn S được Văn phòng C1, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08 tháng 4 năm 2022 đối với 1.000m<sup>2</sup> đất ở nông thôn (thửa đất số 83-2) thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 9 tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa vô hiệu.

- Buộc bà Mầu Thị Á phải hoàn trả cho bà Bo Bo Thị B 115.000.000 đồng (một trăm mười lăm triệu đồng).

- Buộc bà Bo Bo Thị B phải hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn S 510.000.000 đồng (năm trăm mười triệu đồng).

- Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: (1) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 581960, số vào sổ cấp GCN: CS00038 ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Mầu Thị Á (cùng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với bà Bo Bo Thị B) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 581961, số vào sổ cấp GCN: CS00038 ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Bo Bo Thị B (cùng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với bà Mầu Thị Á).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 11 tháng 10 năm 2023, ông Nguyễn Tấn S kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày giữ nguyên Đơn khởi kiện. Ông Nguyễn Tấn S trình bày giữ nguyên Đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Trần M trình bày: ông Nguyễn Tấn S kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho kháng cáo là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Tấn S trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm đảm bảo quyền lợi cho tôi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tấn S là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: bà Mầu Thị Á là người đồng bào không biết đọc, viết tiếng Việt. Do đó, việc ký Hợp đồng và công chứng không có người làm chứng là vi phạm khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng. Hơn nữa, đất của bà Á không được chuyển nhượng, tách thửa vì là đất quy hoạch, giao thông và rừng phòng hộ. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mầu Thị Á là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Ngày 11 tháng 10 năm 2023, ông Nguyễn Tấn S kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Như vậy, kháng cáo của ông Nguyễn Tấn S là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Tấn S:

[2.1] Bà Mầu Thị Á được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp GCNQSDĐ số DC574169 ngày 27 tháng 5 năm 2021 đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 9, diện tích 2.767,0m<sup>2</sup> (trong đó: đất ở tại nông thôn 1.000,0m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm 1.767,0m<sup>2</sup> và đất quy hoạch giao thông 19,2m<sup>2</sup>) tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Nguồn gốc sử dụng: nhận thừa kế đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 1.000,0m<sup>2</sup>; nhận thừa kế đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 1.767,0m<sup>2</sup>.

[2.2] Ngày 01 tháng 6 năm 2021, bà Mầu Thị Á với bà Bo Bo Thị B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hợp đồng thể hiện: bên chuyển nhượng là bà Mầu Thị Á và bên nhận chuyển nhượng là bà Mầu Thị Á, bà Bo Bo Thị B. Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số DC574169 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 27 tháng 5 năm 2021 đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 9, diện tích 2.767,0m<sup>2</sup> (1.000,0m<sup>2</sup> đất ở; 1.767,0m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và 19,2m<sup>2</sup> đất quy hoạch giao thông) tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa với giá chuyển nhượng 140.000.000đ. Hợp đồng được Văn phòng C2 chứng thực cùng ngày.

Ngày 16 tháng 6 năm 2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp GCNQSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất số CD 581960, sổ vào sổ cấp GCN: CS00038 cho bà Mầu Thị Á (cùng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với bà Bo Bo Thị B) và GCNQSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất số CD 581961, sổ vào sổ cấp GCN: CS00038 cho bà Bo Bo Thị B (cùng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với bà Mầu Thị Á).

[2.3] Ngày 08 tháng 4 năm 2022, bà Bo Bo Thị B, ông Mang V, bà Mầu Thị Á với ông Nguyễn Tấn S ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hợp đồng thể hiện: bên chuyển nhượng là bà Bo Bo Thị B, ông Mang V, bà Mầu Thị Á và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn S. Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số DC 581961 và GCNQSDĐ số DC 581960 đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 16 tháng 6 năm 2021 đối với thửa đất số 83-1 và 83-2, tờ bản đồ 9, diện tích 1.000,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn (có 4,0m<sup>2</sup> đất thuộc quy hoạch giao thông) tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa với giá chuyển nhượng

500.000.000đ. Hợp đồng được Văn phòng C1 chứng thực cùng ngày. Hợp đồng có chị Bo Bo Thị D ký xác nhận đã đọc nội dung cho bà Mầu Thị Á nghe.

[2.4] Trong các lần các bên đương sự thực hiện việc ký kết Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thể hiện: bà Bo Bo Thị B đã thanh toán cho bà Mầu Thị Á số tiền 115.000.000đ; ông Nguyễn Tấn S đã thanh toán cho bà Bo Bo Thị Bí s tiền 510.000.000đ. Thực tế diện tích đất có tranh chấp hiện nay bà Mầu Thị Á quản lý, sử dụng.

[2.5] Xét thấy:

Về hình thức của hợp đồng ngày 01 tháng 6 năm 2021: bà Mầu Thị Á là người đồng bào dân tộc thiểu số không biết đọc, viết tiếng Việt. Nội dung này được Văn phòng C2, T thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, khi thực hiện việc ký Hợp đồng và công chứng thì không có người tham gia làm chứng cho bà Mầu Thị Á là vi phạm khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng.

Về nội dung hợp đồng: tại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là bà Mầu Thị Á với bên mua là bà Bo Bo Thị B thể hiện: diện tích đất chuyển nhượng là 1.000m<sup>2</sup> đất ODT tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 9 với giá 80.000.000đ. Lần 1 ngày 27 tháng 4 năm 2021 đặt cọc 10.000.000đ; lần 2 ngày 03 tháng 6 năm 2021 đặt cọc 5.000.000đ. Ánh chuyển nhượng cho B 1.000m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn. Tuy nhiên, đối chiếu với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01 tháng 6 năm 2021 mà hai bên ký kết là không đúng theo thoả thuận về diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc.

Theo Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2013 của UBND tỉnh K thì thửa đất số 83, tờ bản đồ 9 tại xã S thuộc quy hoạch rừng phòng hộ, thuộc loại đất phải thu hồi (Văn bản số 2429/CNCL ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C). Do đó, căn cứ Điều 191; Điều 192 Luật Đất đai thì diện tích của thửa đất này không đủ điều kiện được chuyển nhượng.

Theo Quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2022 của UBND tỉnh K thì thửa đất số 83, tờ bản đồ 9 tại xã S có 2.747,8m<sup>2</sup> thuộc quy hoạch đất vui chơi, giải trí công cộng và có 19,2m<sup>2</sup> đất quy hoạch giao thông (Văn bản số 2429/CNCL ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C). Do đó, diện tích còn lại của thửa đất số 83, tờ bản đồ 9 không đủ diện tích đất tối thiểu để tách thửa chuyển nhượng theo khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; điểm c khoản 2 Điều 4 Quyết định số 32/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh K ban hành quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hoà.

Theo Văn bản số 7601/CNCL ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thì thửa đất số 83, tờ bản đồ 9 tại xã S, huyện C nằm trong ranh giới đất rừng phòng hộ đã cấp GCNQSDĐ cho Công ty L2.

[3] Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của đương sự và những nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết hợp đồng vô hiệu do khách quan hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của ông Nguyễn Tấn S là không có căn cứ chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Tấn S phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Áp dụng Điều 26; Điều 34; Điều 147; Điều 157; Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 188; Điều 191; Điều 192 Luật Đất đai. Khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng. Điều 123; Điều 131 và Điều 408 Bộ luật Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mầu Thị Ánh .

- Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau: (1)Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mầu Thị Á và bà Bo Bo Thị B được Văn phòng C2, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01 tháng 6 năm 2021 đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 9 tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa có diện tích 2.767,0m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn 1.000,0m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 1.767,0m<sup>2</sup>); (2)Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bo Bo Thị B, ông Mang V và bà Mầu Thị Á với ông Nguyễn Tấn S được Văn phòng C1, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08 tháng 4 năm 2022 đối với 1.000m<sup>2</sup> đất ở nông thôn (thửa đất số 83-2) thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 9 tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa vô hiệu.

- Buộc bà Mầu Thị Á phải hoàn trả cho bà Bo Bo Thị B 115.000.000 đồng (một trăm mười lăm triệu đồng).

- Buộc bà Bo Bo Thị B phải hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn S 510.000.000 đồng (năm trăm mười triệu đồng).

- Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: (1)Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 581960, số vào sổ cấp GCN: CS00038 ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Mầu Thị Á (cùng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với bà Bo Bo Thị B) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 581961, số vào sổ cấp GCN: CS00038 ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Bo Bo Thị B (cùng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với bà Mầu Thị Á).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Tấn S phải chịu theo 300.000đ, được trừ vào số tiền ông Nguyễn Tấn S đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010336 ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

(Đã ký)

**Nguyễn Văn Tiến    Phùng Anh Dũng**

**Trần Quốc Cường**