

Bản án số: 47/2019/DS-PT

Ngày: 09/5/2019

V/v: Kiện đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hạnh;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn;

Ông Nguyễn Huyền Cường.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Minh Tùng - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:** Bà Trần Thị Ngọc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 156/2018/TLPT-DS, ngày 26 tháng 10 năm 2018 về việc “*Kiện đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST, ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2908/2019/QĐ-PT, ngày 24 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Mai H, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Khu 1, xóm M, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là chị Triệu Thị Bích L, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 5, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2015); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị Mai H: Luật sư Vũ Văn D - Văn phòng luật sư A, Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Số nhà 33, đường L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D là anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm C, xã Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2016); có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Chị Ngô Thị Hồng H, sinh năm 1979;

- Anh Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1979;

Đều có địa chỉ: Số nhà 33, đường L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H, anh T là anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm C, xã Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2016); có mặt.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1955;

- Bà Phan Thị L1, sinh năm 1956;

Đều có địa chỉ: Số nhà 33, đường L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà L1 là anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm C, xã Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2016); có mặt.

- Ông Ma Chương K, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Thành phố V, Liên bang Nga.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K là chị Triệu Thị Bích L, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 5, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2015); có mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc;

Địa chỉ: Đường Hai Bà Trưng, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Tuệ M, chức vụ: Phó Giám đốc sở phụ trách.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Th - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh V (Theo văn bản ủy quyền số 3434/UQ-STNMT ngày 24/12/2018), vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Văn phòng công chứng Vĩnh Phú;

Địa chỉ: xã Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Điều L, chức vụ: Trưởng văn phòng; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân phường N;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Tất T, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hồng Nh, chức vụ: Công chức địa chính phường (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/5/2018), vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 10 năm 2015 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Ngô Thị Mai H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là bà Triệu Thị Bích L trình bày:

Do điều kiện ở xa nên tháng 7 năm 2006, vợ chồng ông, bà Ngô Thị Mai H và Ma Chương K đã chuyển tiền cho vợ chồng ông Ngô Minh S, bà Trần Thị D nhờ ông S, bà D mua hộ nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất đều ở N, V, Vĩnh Phúc, cụ thể là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 197, Tờ bản đồ 12 tại Tổ dân phố 12, N, V, Vĩnh Phúc, diện tích 85,3m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 01 nhà cấp IV, 03 tầng với tổng mặt sàn xây dựng là 255m<sup>2</sup>.

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 569, Tờ bản đồ 02 nay là thửa số 56, Tờ bản đồ số 11 tại số nhà 33, đường L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích 86,4m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 01 nhà cấp IV, 04 tầng với tổng mặt sàn xây dựng là 345m<sup>2</sup>.

Ngày 18/01/2012, bà Trần Thị D và chồng là ông Ngô Minh S (chết năm 2015) đã chuyển nhượng cho ông K và bà H 02 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 226. 2012 và Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 227. 2012 do Văn phòng công chứng Vĩnh Phú thực hiện.

Căn cứ vào 02 Hợp đồng chuyển nhượng trên, vợ chồng bà H và ông K đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 00553, số phát hành CA 060816 ngày 22/04/2015 đối với thửa số 197, Tờ bản đồ số 12 tại Tổ dân phố 12 phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; Giấy chứng nhận số vào

sổ CS 00571, số phát hành CA 503075 ngày 26/05/2015 đối với thửa đất 569, Tờ bản đồ 02 tại số 33, đường L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thửa số 56, Tờ bản đồ số 11). Tuy nhiên, gia đình bà D vẫn chưa bàn giao tài sản chuyển nhượng cho vợ chồng ông K, bà H như cam kết. Nay, ông S đã chết, bà D không những không giao nhà đất mà còn cho con gái, con rể là chị H và anh T sử dụng nhà đất ở thửa số 197, Tờ bản đồ 12 tại Tổ dân phố 12, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và vợ chồng thông gia là ông T1, bà L1 sử dụng nhà đất ở thửa đất 569, Tờ bản đồ 02 nay là thửa số 56, Tờ bản đồ số 11 tại số 33, đường L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Gia đình bà H đã nhiều lần đề nghị bà D giao trả tài sản, nhưng bà D cố tình không trả và tuyên bố không trả nên bà H khởi kiện yêu cầu bà D và những người có nghĩa vụ liên quan phải giao trả lại cho vợ chồng bà 02 quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên.

Tại đơn phản tố đề ngày 21/8/2017 của bị đơn là bà Trần Thị D và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bà D là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Gia đình bà Trần Thị D là chủ sử dụng diện tích 85,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 197, Tờ bản đồ số 12, tại phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 01 nhà ở cấp IV, 03 tầng, diện tích xây dựng là 255m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB49551, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01631- QĐ/893 do UBND thị xã V (nay là thành phố V), tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 13/10/2005 đứng tên hộ bà Trần Thị D.

Gia đình bà D đã sử dụng khối tài sản nêu trên để thế chấp bảo lãnh cho khoản vay nợ của Công ty TNHH T có trụ sở tại số 33 (số 01 cũ), L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Vĩnh Phúc. Đến hạn trả nợ, gia đình bà D không thu xếp được đủ số tiền để trả nợ cho Ngân hàng nên bà Ngô Thị Mai H (là em của chồng bà D) đã cho gia đình bà vay một khoản tiền trong thời hạn là 03 năm (từ ngày 16/01/2012 đến ngày 16/01/2015).

Khi đó, chị Ngô Thị Hồng H (là con của bà D) là người ký giấy tờ vay tiền với bà H. Tuy nhiên, để đảm bảo việc trả nợ này, bà H yêu cầu vợ chồng bà D và ông S phải ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ bất động sản nêu trên là tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay của Ngân hàng cho bà H và ông Ma Chương K (chồng bà H) ngay tại trụ sở Chi nhánh Ngân hàng TMCP C Vĩnh Phúc và ràng buộc khi nào hết hạn hợp đồng vay tiền đã ký giữa chị H và bà H; chị H phải thanh toán xong nợ mới được bà H ký lại Hợp đồng công chứng để chuyển trả bất động sản cho vợ chồng bà D.

Bản chất của Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên để đảm bảo cho khoản vay

nợ, chứ không có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất thực tế. Do tại thời điểm đó quá khó khăn, để có thể vay được tiền trả nợ cho Ngân hàng, gia đình bà D đành chấp nhận theo yêu cầu của bà H.

Chưa hết thời gian thỏa thuận (03 năm), bà H đã yêu cầu gia đình bà D giao nhà, đất thì gia đình bà D mới biết bị bà H lừa. Sau đó, bà H tiến hành làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông S, bà D sang tên vợ chồng bà H.

Tháng 12/2015, bà Ngô Thị Mai H làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc với yêu cầu buộc bà D trả lại 02 nhà đất nêu trên. Diện tích bà H đang đòi lại, theo bà H được xác lập từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà D và vợ chồng bà H. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là hợp đồng mang tính chất giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch khác vì không hiểu biết pháp luật và hoàn toàn tin tưởng vào quan hệ ruột thịt trong gia đình cũng như mong muốn sớm thu xếp tiền trả nợ Ngân hàng. Trên thực tế, giữa vợ chồng bà D và bà H chỉ có duy nhất một giao dịch bảo lãnh khoản nợ 16 tỷ đồng của chị H đối với bà H bằng việc thế chấp các bất động sản là nhà và đất của gia đình (giao dịch vay). Còn các giao dịch chuyển nhượng nhà đất chỉ là giao dịch giả tạo, nhằm mục đích bảo đảm cho khoản vay 16 tỷ đồng của chị H (con gái bà D) theo đề nghị của bà H.

Theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này. Trong trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch đó vô hiệu”. Như vậy, thực tế không có giao dịch chuyển nhượng các bất động sản giữa hai bên mà chỉ ký hợp đồng công chứng giả tạo để đảm bảo niềm tin, bảo đảm cho khoản vay theo yêu cầu của bà H và hướng dẫn của công chứng viên. Mặt khác, tại thời điểm giao kết hợp đồng, chồng bà H là ông Ma Chương K đang cư trú ở nước ngoài, chỉ có mình bà H về nước. Khi công chứng các hợp đồng tại Ngân hàng, bà H đã tự ý ký mạo tên ông K. Việc không có mặt của ông K sẽ dẫn đến hợp đồng công chứng đối với các bất động sản là nhà và đất của gia đình bà D không có giá trị pháp lý tức là đã phản ánh đúng giao dịch thực tế giữa gia đình bà D với bà H. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng công chứng vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 18/01/2012 giữa các

bên; tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên đứng tên bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K.

Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 21/8/2017 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị Hồng H, anh Nguyễn Ngọc T và quá trình tố tụng, anh Nguyễn Văn H là người đại diện theo ủy quyền của chị H, anh T trình bày:

Trước ngày 18/01/2012, Công ty TNHH T có trụ sở tại số 33 (số 01 cũ), L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc do ông Ngô Minh S (là bố đẻ của chị H, đã mất năm 2015) làm người đại diện theo pháp luật có một khoản dư nợ gốc trị giá 16.130.000.000đ tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Vĩnh Phúc và thế chấp tài sản nhà, đất làm tài sản đảm bảo cho khoản vay trên. Đến hạn trả nợ nhưng gia đình chị H không trả được nợ cho Ngân hàng nên bà Ngô Thị Mai H đã cho gia đình vay một khoản tiền 16.000.000.000đ trong thời hạn là 03 năm (từ ngày 16/01/2012 đến ngày 16/01/2015). Khi đó chị H đứng ra nhận ký giấy tờ vay tiền với bà H. Tuy nhiên, để đảm bảo việc trả nợ này, bà H yêu cầu bố mẹ chị H là bà D và ông S phải ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ bất động sản là tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay của Ngân hàng cho bà H ngay tại trụ sở Chi nhánh Ngân hàng TMCP C Vĩnh Phúc và ràng buộc khi nào hết hạn hợp đồng vay số tiền 16.000.000.000đ đã ký giữa chị H và bà H, đồng thời chị H phải thanh toán xong nợ mới được bà H ký lại Hợp đồng công chứng để chuyển trả bất động sản cho bố mẹ chị H.

Vì không hiểu biết pháp luật và hoàn toàn tin tưởng vào quan hệ ruột thịt trong gia đình cũng như mong muốn sớm thu xếp tiền trả nợ Ngân hàng nên ngày 18/01/2012, ngay tại trụ sở Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Vĩnh Phúc, theo đề nghị của bà H và hướng dẫn của nhân viên Văn phòng công chứng Vĩnh Phú, có sự chứng kiến của đại diện Ngân hàng là ông Nguyễn Trung Kiên, bố mẹ, chị H đã ký 01 hợp đồng vay tiền với số tiền với số tiền vay là 16.000.000.000 đồng giữa bên cho vay là bà Ngô Thị Mai H và bên vay là chị Ngô Thị Hồng H. Ngay tại thời điểm đó ông S, bà D cũng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh S, bà Trần Thị D và bên nhận chuyển nhượng là ông Ma Chương K và bà Ngô Thị Mai H. Trên thực tế, giữa bố mẹ chị H và bà H chỉ có duy nhất một giao dịch dân sự là giao dịch bảo lãnh khoản nợ 16.000.000.000 đồng của chị H đối với bà H bằng việc thế chấp các bất động sản là nhà và đất của gia đình. Còn các giao dịch chuyển nhượng nhà, đất chỉ là giao dịch giả tạo nhằm mục đích bảo đảm cho khoản vay 16.000.000.000 đồng của chị H theo đề nghị của bà H.

Thực tế không có giao dịch chuyển nhượng các bất động sản giữa hai bên mà

chỉ ký hợp đồng công chứng giả tạo để bảo đảm cho khoản vay theo yêu cầu của bà H và hướng dẫn của công chứng viên.

Mặt khác, tại thời điểm giao kết hợp đồng, chồng bà H là ông Ma Chương K đang cư trú ở nước ngoài, chỉ có mình bà H về nước. Khi công chứng các hợp đồng tại Ngân hàng, bà H đã tự ý ký mạo tên ông K. Khi bà D thắc mắc việc này thì được bà H giải thích là bà H ký thay ông K thì hợp đồng sẽ không có giá trị pháp lý chỉ để làm tin giữa bà H và gia đình chị H. Việc không có mặt của ông K dẫn đến hợp đồng công chứng đối với các bất động sản là nhà và đất của bố mẹ chị H không có giá trị pháp lý tức là đã phản ánh đúng giao dịch thực tế giữa các bên.

Hành vi bà H ký thay chữ ký của người khác, viết tên của người khác khi không có người đó là giả mạo chữ ký. Công chứng viên chỉ có thể ghi lời chứng, ký tên, đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng khi các bên giao kết có mặt đầy đủ, có hồ sơ, giấy tờ gốc để công chứng viên xem xét, đối chiếu và sau khi các bên giao kết tự tay ký, ghi rõ họ tên hoặc điểm chỉ vào Hợp đồng thì công chứng viên mới thực hiện công chứng theo quy định. Như vậy, việc văn phòng công chứng Vĩnh Phú vẫn công chứng hợp đồng giữa bố mẹ chị H với vợ chồng bà H, ông K trong khi biết rõ bà H tự ý ký mạo chữ ký của chồng mình là ông K ở thời điểm giao kết hợp đồng là vi phạm pháp luật.

Vì vậy, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H; chị H và anh T có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 18/01/2012 giữa các bên và tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên đứng tên bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị L1 đều ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H đã được Tòa án triệu tập đến Tòa án làm việc, viết bản tự khai nhưng ông H không viết bản tự khai về việc ông T1, bà L1 ở nhờ nhà đất đang tranh chấp. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30 tháng 5 năm 2018, có mặt ông H thì nhà, đất vợ chồng ông T1 bà L1 đang ở nhờ, vẫn giữ nguyên hiện trạng ban đầu và không có tranh chấp với các hộ liên kề.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Ma Chương K: Thống nhất với trình bày của bà Ngô Thị Mai H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc do ông Triệu Khanh là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 18/01/2012, ông Ngô Minh S, bà Trần Thị D ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất dưới đây cho ông Ma Chương K và bà Ngô Thị Mai H, đã được phòng Công chứng Vĩnh Phú chứng thực hợp đồng chuyển nhượng:

+ Thửa đất số 197, Tờ bản đồ số 12, diện tích 85,3m<sup>2</sup>, tại phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà ở cấp 4, 03 tầng, diện tích xây dựng là 255 m<sup>2</sup>;

+ Thửa đất số 569, Tờ bản đồ số 02, diện tích 86,4m<sup>2</sup>, tại phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà ở cấp 4, 04 tầng, diện tích xây dựng là 345 m<sup>2</sup>.

Do có tranh chấp, ông S, bà D khởi kiện ông K, bà H ra Tòa án nhân dân các cấp. Ngày 19/3/2014, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội có Bản án số 37/2014/DS - PT, quyết định: Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Minh S và bà Trần Thị D yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên.

Ngày 09/6/2014, đại diện gia đình ông K, bà H đến bộ phận một cửa Ủy ban nhân dân thành phố V nộp hồ sơ chuyển nhượng đối với hai thửa đất trên.

Ngày 19/4/2014, ông S, bà D có đơn gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị dừng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà H. Ngày 13/6/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 26/CV-VPĐK về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ với thời hạn 30 ngày kể từ ngày 13/6/2014 đến hết ngày 28/6/2014 gửi ông S, bà D, nói rõ nếu gia đình bà D không cung cấp hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật làm cơ sở dừng việc chuyển nhượng, thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất sẽ tiếp tục giải quyết hồ sơ theo quy định.

Ngày 28/6/2014, ông S, bà D có đơn gửi Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đề nghị dừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên do ngày 27/4/2016 gia đình bà có đơn gửi Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, khởi kiện Ủy ban nhân dân phường N vì xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông K, bà H là không tranh chấp.

Ngày 10/7/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc có văn bản số 05/2014/PCĐ - HC chuyển đơn ông S, bà D khởi kiện Ủy ban nhân dân phường N đến Tòa án nhân dân thành phố V để giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 22/7/2014, Tòa án nhân dân thành phố V có thông báo số 01/2014/TA thông báo trả lại đơn ông S, bà D khởi kiện Ủy ban nhân dân phường N.

Ngày 31/7/2014, ông S, bà D có đơn gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng

đất đề nghị dừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do gia đình bà đang có đơn khởi kiện Ủy ban nhân dân phường N.

Ngày 07/8/2014, Tòa án nhân dân thành phố V ra quyết định số 07/2014/TA quyết định giải quyết khiếu nại của ông S, bà D khiếu nại Tòa án nhân dân thành phố V về Thông báo số 01/2014/TA ngày 22/7/2014 trả lại đơn ông S, bà D kiện Ủy ban nhân dân phường N.

Không đồng ý với quyết định số 07/2014/TA ngày 07/8/2014 của Tòa án nhân dân thành phố V, ông S và bà D có đơn khiếu nại đến Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Ngày 05/9/2014, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc ra Quyết định số 05/2014/QĐGQKN - TA ngày 05/9/2014 có nội dung giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 07/2014/TA ngày 07/8/2014 của Tòa án nhân dân thành phố V.

Ngày 15/8/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có văn bản số 11/TB - VPĐK gửi ông S, bà D thông báo tiếp tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng; ông S, bà D có đơn khiếu nại gửi Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất; ngày 12/9/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có văn bản số 13/TB- VPĐK thay thế Văn bản số 11/TB - VPĐK, thông báo dừng thực hiện hồ sơ chuyển quyền, đề nghị các bên tiếp tục giải quyết tranh chấp hợp đồng.

Ngày 06/10/2014, bà H (bên nhận chuyển nhượng) có đơn khiếu nại Văn bản số 13/TB - VPĐK ngày 12/9/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất vì dừng việc chuyển nhượng của bà.

Ngày 23/10/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có văn bản số 15/TB - VPĐK đề nghị các bên có tranh chấp đến Tòa án nhân dân để giải quyết cho thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 22/10/2014 đến ngày 22/11/2014. Hết thời hạn ông S, bà D không cung cấp được hồ sơ tài liệu gì làm cơ sở việc dừng chuyển nhượng.

Ngày 05/01/2015, bà H nộp hồ sơ chuyển nhượng hai thửa đất trên vào Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh V.

Ngày 16/3/2015, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh V có báo cáo số 19/BC - VPĐKĐĐ Chi nhánh V gửi Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo.

Sau khi gia đình bà H thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với nhà nước, ngày 22/4/2015 và ngày 26/5/2015 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông K và bà H. Như vậy, căn cứ điều 99 Luật đất đai 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014; Khoản 2 Điều 9 Thông T1 24/2014/TT - BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì việc cấp

02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông K và bà H là đúng quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Vĩnh Phú do ông Nguyễn Điền Lực - Trưởng Văn phòng công chứng trình bày:

Chiều ngày 16/01/2012, theo đề nghị của người yêu cầu công chứng là ông Ngô Minh S và lãnh đạo Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Vĩnh Phúc (sau đây viết tắt là Ngân hàng) về việc đề nghị Văn phòng công chứng Vĩnh Phú giúp đỡ khách hàng hướng dẫn, soạn thảo và công chứng hợp đồng giao dịch với mục đích giúp bên có tài sản đảm bảo tại Ngân hàng bán tài sản để trả nợ các khoản vay gốc và lãi của bên vay đã quá hạn thanh toán, nhưng bên vay không có khả năng trả nợ Ngân hàng như đã cam kết.

Tại trụ sở Ngân hàng, giữa các bên và đại diện Ngân hàng trực tiếp cung cấp các văn bản pháp lý bao gồm: Đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, bảo lãnh ngày 19/12/2011 của Ngân hàng có chứng nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V; Văn bản thông báo về việc chấp thuận để bên có tài sản bảo đảm là ông Ngô Minh S và bà Trần Thị D tự bán tài sản trả nợ Ngân hàng do bà Lê Thanh Mai - Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng ký ngày 16/01/2012 và biên bản thỏa thuận việc tự bán tài sản để trả nợ Ngân hàng lập ngày 16/01/2012 có đầy đủ chữ ký xác nhận của ba bên là phía Ngân hàng, bên bán tài sản đảm bảo và bên mua tài sản đảm bảo; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 495351; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 498621; Giấy tờ nhân thân của các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng và giấy ủy quyền do ông Ma Chương K lập ở Đại sứ quán Việt Nam tại Liên bang Nga.

Sau khi nghiên cứu các văn bản thỏa thuận ràng buộc ba bên mang tính pháp lý giữa các bên với Ngân hàng. Văn phòng công chứng Vĩnh Phú đã trực tiếp hướng dẫn, giải thích, ghi nhận ý chí của bên có tài sản đảm bảo và bên mua tài sản đảm bảo. Các bên hoàn toàn đồng ý tự nguyện thực hiện theo đúng quy định của pháp luật cũng như tuân thủ đúng các cam kết đã thỏa thuận ký kết với phía Ngân hàng. Tiếp đó, Văn phòng tiến hành soạn 02 bản dự thảo hợp đồng chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 495351, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 498621. Sau khi soạn xong giao bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và Ngân hàng đọc, kiểm tra lại các nội dung thỏa thuận. Khi các bên đã nhất trí toàn bộ nội dung của bản hợp đồng và đã ký tên vào từng trang, bên chuyển nhượng đã điểm chỉ vào các hợp đồng tại trụ sở Ngân hàng. Đến ngày 18/01/2012, sau khi

các bên thực hiện các thủ tục theo thỏa thuận ba bên như nêu ở trên và đề nghị công chứng. Sau đó, công chứng viên đã ghi lời chứng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 226/2012/CNQSDĐ, quyền số 04TP/CC - SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 227/2012/CNQSDĐ. Như vậy, việc hai bên giao kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nêu trên là hoàn toàn thể hiện đúng ý chí của các bên và đúng theo các thỏa thuận, cam kết mà bên có tài sản đảm bảo là ông Ngô Minh S và bà Trần Thị D; bên mua tài sản đảm bảo là bà Ngô Thị Mai H đã ký kết với Ngân hàng tại biên bản thảo luận việc tự bán tài sản trả nợ vay với Ngân hàng ngày 16/01/2012. Vì vậy, Văn phòng công chứng Vĩnh Phú đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Trần Thị D và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Ngô Thị Hồng H và anh Nguyễn Ngọc T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường N trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày của Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 12/12/2014, Ủy ban nhân dân phường N xác nhận đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K và bà H theo hồ sơ chuyển nhượng đối với hai thửa đất trên (tại thời điểm xác nhận Ủy ban nhân dân phường N không nhận được văn bản nào của các cơ quan có thẩm quyền về việc thụ lý giải quyết tranh chấp liên quan đến hai thửa đất trên).

Trên cơ sở các hồ sơ lưu trữ cho thấy việc đề nghị của công dân và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường N là đúng theo quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân phường N đề nghị Tòa án căn cứ các hồ sơ liên quan kiểm tra, xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 26/6/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

1. Buộc bị đơn bà Trần Thị D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị Hồng H, anh Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị L1 trả lại cho bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K 02 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 197, Tờ bản đồ số 12; địa chỉ: Tổ dân phố 12, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích 85,3m<sup>2</sup> (Diện tích đo đạc thực tế 89,5m<sup>2</sup>, tăng 4,2m<sup>2</sup>) và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là một nhà cấp IV, ba tầng với tổng mặt sàn xây dựng là 255m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số vào sổ CS 00553, số phát hành CA 060816 ngày 22/4/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc, đứng tên bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K.

Tạm giao diện tích 4,2m<sup>2</sup> đất tăng hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K quản lý, sử dụng.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 569, Tờ bản đồ số 02; địa chỉ: Số 33, đường L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích 86,4m<sup>2</sup> (Diện tích đo đạc thực tế 89m<sup>2</sup>, tăng 2,6m<sup>2</sup>) và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là một nhà cấp IV, bốn tầng với tổng mặt sàn xây dựng là 345m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận số vào sổ CS 00571, số phát hành CA 503075 ngày 26/5/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc, đứng tên bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K .

Tạm giao diện tích 2,6m<sup>2</sup> đất tăng hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K quản lý, sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu phản tố của bị đơn bà Trần Thị D về yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 18/01/2012 giữa các bên, cụ thể là các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có các số công chứng: Số công chứng 226/2012/CNQSDĐ, số công chứng 227/2012/CNQSDĐ cùng ngày 18/01/2012 giữa ông bà Ngô Minh S, bà Trần Thị D với ông bà Ngô Thị Mai H và Ma Chương K và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 00553, số phát hành CA 060816 ngày 22/4/2015 đối với thửa đất số 197, Tờ bản đồ số 12, địa chỉ: tại Tổ dân phố 12 phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, đứng tên bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K. Giấy chứng nhận số vào sổ CS 00571, số phát hành CA 503075 ngày 26/5/2015 đối với thửa đất 56, Tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Đường L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, đứng tên bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Ngô Thị Hồng H và anh Nguyễn Ngọc T về yêu cầu tuyên vô hiệu đối 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 18/01/2012, cụ thể là các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có các số công chứng: Số công chứng 226/2012/CNQSDĐ, số công chứng 227/2012/CNQSDĐ cùng ngày 18/01/2012 giữa ông Ngô Minh S, bà Trần Thị D với ông bà Ngô Thị Mai H và Ma Chương K và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 00553, số phát hành CA 060816 ngày 22/4/2015 đối với thửa đất số

197, Tờ bản đồ số 12, địa chỉ: tại Tổ dân phố 12 phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, đứng tên bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K. Giấy chứng nhận số vào sổ CS 00571, số phát hành CA 503075 ngày 26/5/2015 đối với thửa đất 56, Tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Đường L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, đứng tên bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/7/2018, bị đơn là bà Trần Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị L1; anh Nguyễn Ngọc T và chị Ngô Thị Hồng H có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H - đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông K, bà H với vợ chồng ông S, bà D là hợp đồng giả tạo, để đảm bảo cho khoản vay 16 tỷ giữa bà H với chị H (là con của ông S, bà D). Năm 2012, ông S và bà D khởi kiện chỉ yêu cầu giải quyết về mặt hình thức của văn bản công chứng vô hiệu, không giải quyết về mặt nội dung nên việc bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông K, bà H với vợ chồng ông S, bà D được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng vô hiệu là đúng. Vợ chồng ông S, bà D có 02 người con là chị Ngô Thị Hồng H và chị Ngô Thị Thanh H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà D nhưng không đưa chị H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong khi ông S đã chết để làm rõ sự đóng góp của các con và kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S là thiếu sót để đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Triệu Thị Bích L và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn khẳng định các vấn đề đại diện ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đưa ra đều đã được giải quyết bằng bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao. Tại bản án này đã xác định bà H là người nộp tiền cho Ngân hàng để thanh toán khoản nợ của Công ty TNHH T do ông S là giám đốc theo đúng ý chí thỏa thuận của các bên và đã bác yêu cầu khởi kiện của ông S, bà D nên đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Các yêu cầu bị đơn nêu ra không phải là yêu cầu phản tố mà chỉ là ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn; ông K (chồng của bà H) đã có giấy ủy quyền cho bà H thực hiện mọi

giao dịch và hiện tại ông K vẫn chấp nhận các giao dịch do bà H thực hiện đại diện ký tên. Vì vậy, kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã kết luận: Việc giao dịch chuyển nhượng nhà, đất đã thể hiện đúng ý chí của các bên và đã được giải quyết bằng bản án dân sự phúc thẩm số 37/2014/DS-PT ngày 19/3/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao không chấp nhận yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 18/01/2012 giữa ông S, bà D với ông K, bà H. Điều này cũng đồng nghĩa với việc yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết yêu cầu phản tố của bà D yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vô hiệu trong khi yêu cầu này đã được giải quyết bằng bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật nêu trên; xác định án phí sơ thẩm theo từng yêu cầu là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bị đơn về việc tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 18/01/2012 giữa ông S, bà D với ông K, bà H; xác định lại án phí sơ thẩm cho chính xác; giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận của các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T1, bà L1 và anh T, chị H đảm bảo thời hạn và nộp tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc, Văn phòng công chứng Vĩnh Phú và Ủy ban nhân dân phường N - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo vắng mặt và có đơn đề

ngiht xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Văn H - đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo cho rằng việc vắng mặt của các đương sự này là bất lợi cho các đương sự do ông đại diện đề nghị hoãn phiên tòa, triệu tập những đương sự vắng mặt nêu trên tham gia phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đều có ý kiến: Phiên tòa đã được triệu tập lần thứ 03; các đương sự vắng mặt đã có văn bản thể hiện quan điểm, ý kiến trong hồ sơ vụ án và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Sự vắng mặt của những người này không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thảo luận và quyết định tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung:

Căn nhà 03 tầng trên diện tích 85,3m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 197, Tờ bản đồ số 12 tại Tổ dân phố số 12, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và căn nhà 04 tầng trên diện tích 86,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 569, Tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 56, TĐĐ số 11) tại số 33 đường L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Ngô Minh S và bà Trần Thị D thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH T (do ông Ngô Minh S làm đại diện theo pháp luật) tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Vĩnh Phúc (sau đây viết tắt là Ngân hàng) theo Hợp đồng thế chấp số 10872709/HĐTC ngày 27/9/2010, có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (BL 159).

Do Công ty TNHH T còn nợ Ngân hàng số tiền 16.130.000.000 đồng, nhưng không còn khả năng thanh toán nên ông S, bà D đã có đơn xin tự nguyện bán tài sản bảo đảm nêu trên để trả nợ khoản vay của Công ty TNHH T. Ngày 16/01/2012, giữa Ngân hàng với bên có tài sản bảo đảm là ông Ngô Minh S, bà Trần Thị D và bên mua tài sản bảo đảm là bà Ngô Thị Mai H ký kết “Biên bản thỏa thuận việc tự bán tài sản để trả nợ vay ngân hàng” có nội dung: Ngân hàng chấp thuận để ông S, bà D tự bán cho bà H các tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp ngày 27/9/2010 được ký kết giữa Ngân hàng với vợ chồng ông S, bà D để ông S, bà D trả nợ cho Ngân hàng... (BL163). Cùng ngày, Ngân hàng có thông báo chấp thuận để ông S, bà D tự bán tài sản trả nợ Ngân hàng (BL161).

Ngày 18/01/2012, vợ chồng ông S, bà D đã ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với 02 tài sản nêu trên cho vợ chồng bà H, ông K, có chứng thực của Văn phòng công chứng Vĩnh Phú (BL 38, 45). Tại

Thông báo số 305/CV-CNVP-QLRR ngày 12/04/2012 của Ngân hàng gửi Phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố V có nội dung xác nhận bà Ngô Thị Mai H đã thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay là Công ty TNHH T và toàn bộ tài sản thế chấp đã được chủ sở hữu, chủ sử dụng bán cho bà H (BL284).

Ngày 12/10/2012, vợ chồng ông S, bà D khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông, bà với ông K, bà H ngày 18/01/2012 do Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng là vô hiệu; buộc ông K, bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2014/DSPT ngày 19/3/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đã quyết định không chấp nhận yêu cầu của ông S, bà D yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; trong đó có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số công chứng 226/2012/CNQSDĐ và số công chứng 227/2012/CNQSDĐ ngày 18/01/2012 giữa ông S, bà D với ông K và bà H; là đối tượng tranh chấp trong vụ án này.

Ngày 22/4/2015 và 26/5/2015, vợ chồng bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng theo các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Tuy nhiên, do bà D không bàn giao tài sản chuyển nhượng như đã cam kết và cho vợ chồng con gái là chị H, anh T và vợ chồng ông T1, bà L1 (là bố mẹ của anh T) sử dụng nên bà H khởi kiện đòi lại nhà, đất.

Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh T, chị H và vợ chồng ông T1, bà L1 đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

- Đối với yêu cầu cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà H, ông K với ông S, bà D là hợp đồng giả tạo, để đảm bảo cho khoản tiền 16 tỷ đồng mà bà H cho chị H vay:

Căn cứ Biên bản thỏa thuận việc tự bán tài sản để trả nợ vay Ngân hàng ngày 16/01/2012 giữa Ngân hàng với bên có tài sản bảo đảm là ông Ngô Minh S, bà Trần Thị D và bên mua tài sản bảo đảm là bà Ngô Thị Mai H; Thông báo ngày 16/01/2012 của Ngân hàng về việc chấp thuận để ông S, bà D tự bán tài sản trả nợ Ngân hàng; Thông báo số 305 ngày 12/4/2012 của Ngân hàng xác nhận bà Ngô Thị Mai H đã thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH T; Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2014/DSPT ngày 19/3/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án

nhân dân tối cao tại Hà Nội về việc không chấp nhận yêu cầu của ông S, bà D yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 18/01/2012; trong đó có hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 226/2012/CNQSDĐ và số 227/2012/CNQSDĐ (là đối tượng yêu cầu giải quyết trong vụ án này) có cơ sở xác định bà H là người trực tiếp nộp tiền cho Ngân hàng để trả nợ thay khoản nợ của Công ty TNHH T do ông Ngô Minh S (là chồng của bà D) làm Giám đốc theo biên bản thỏa thuận đã ký kết. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H là đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo cũng thừa nhận bà H là người trả nợ thay khoản nợ của Công ty TNHH T tại Ngân hàng và cho rằng chị H chưa nhận được số tiền 16 tỷ đồng vay của bà H theo hợp đồng vay tiền ngày 18/01/2012. Việc ông H xác nhận chị H chưa được nhận số tiền 16 tỷ đồng vay của bà H theo hợp đồng vay tiền cũng đồng nghĩa không có việc vay tiền giữa chị H với bà H như bà D và vợ chồng anh T, chị H nêu ra. Vì vậy, không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được ký kết giữa ông S, bà D với ông K, bà H được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 18/01/2012 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền (16 tỷ đồng) giữa chị H và bà H.

Ngoài ra, bà D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng tại thời điểm giao kết hợp đồng, chồng bà H là ông Ma Chương K đang cư trú ở nước ngoài, bà H đã giả mạo chữ ký của ông K khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và nhà, đất không đủ điều kiện chuyển nhượng do chưa được xóa thế chấp, bà H chưa trả đủ tiền cho Ngân hàng và quỹ bảo lãnh tín dụng nên chưa đủ điều kiện công chứng; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Các nội dung này đã được Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2014/DS-PT ngày 19/3/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xem xét, giải quyết. Theo đó, tại phần nhận định của bản án dân sự phúc thẩm nêu trên có nội dung: *“Trong quá trình xác minh, giải quyết yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, ông K cho rằng ông đã có văn bản ủy quyền có xác nhận của Đại sứ quán Việt Nam tại Liên bang Nga ủy quyền cho vợ là bà Ngô Thị Mai H thay mặt và nhân danh ký kết các giao dịch dân sự nhân danh ông giao dịch với các cơ quan liên quan tại Việt Nam để thỏa thuận, ký kết và đứng tên tại các hợp đồng mua bán, nhận chuyển nhượng bất động sản. Cho đến thời điểm hiện nay, ông K vẫn thể hiện ý chí là hoàn toàn chấp nhận giao dịch do bà H đại diện ký tên. Vì vậy, không có căn cứ cho rằng bà H ký tên thay ông K trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gây thiệt hại cho ông S, bà D và gây thiệt hại cho người thứ ba là ông K”*. Đồng thời, *“Căn cứ khoản 4 Điều 394 BLDS thì bên thế chấp có quyền được bán, trao đổi, tặng cho*

*tài sản không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý. Trong trường hợp này, Ngân hàng là bên nhận thế chấp đã có văn bản đồng ý cho ông S, bà D bán tài sản bảo đảm nên việc chuyển nhượng tài sản bảo đảm của ông S, bà D cho vợ chồng bà H là hợp pháp”.* Bản án dân sự phúc thẩm này đang có hiệu lực pháp luật; không bị kháng nghị hoặc bị hủy bỏ bằng một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật khác. Do đó, không có cơ sở chấp nhận các vấn đề này của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo.

- Đối với việc bị đơn cho rằng năm 2012 ông S, bà D chỉ khởi kiện yêu cầu giải quyết về hình thức của văn bản là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu, còn nội dung của hợp đồng chưa được giải quyết nên bị đơn có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng số 226/2012/CNQSDĐ và số 227/2012/CNQSDĐ ngày 18/01/2012 giữa ông S, bà D với ông K, bà H là đúng. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Ngày 21/8/2017, bị đơn là bà Trần Thị D có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố công chứng vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 18/01/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông S, bà D với bên nhận chuyển nhượng là ông K, bà H đối với nhà, đất tại các thửa số 197 Tờ bản đồ số 12 và thửa 569 Tờ bản đồ số 2; tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất nêu trên đứng tên bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K.

Như vậy, đơn phản tố của bà D có 02 yêu cầu, trong đó yêu cầu tuyên bố công chứng các hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng số 226.2012/CNQSDĐ và số 227.2012/CNQSDĐ ngày 18/01/2012 giữa ông S, bà D với ông K, bà H vô hiệu đã được giải quyết bằng Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2014/DS-PT ngày 19/3/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao có hiệu lực pháp luật. Lẽ ra, khi thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét, giải quyết yêu cầu của bị đơn về việc tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K, bà H mới đúng. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đối với cả hai yêu cầu của bị đơn là không đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, cần phải sửa lại phần này cho chính xác.

- Đối với yêu cầu đưa thiếu người tham gia tố tụng với lý do vợ chồng ông S, bà D có 02 người con là chị H và chị H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà D nhưng không đưa chị H tham gia tố tụng thấy rằng:

Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 197, Tờ bản đồ số 12 diện tích 85,3m<sup>2</sup> đất ở được UBND thị xã V cấp ngày 13/10/2005 (BL357) và giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 569, Tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 56 TBĐ số 11) diện tích 86,4m<sup>2</sup> đất ở được UBND thị xã V cấp ngày 24/4/2002 đều đứng tên hộ bà Trần Thị D; nhưng nguồn gốc các thửa đất này đều là đất thổ cư do ông S, bà D được Nhà nước cấp (năm 1989) và nhận chuyển nhượng, sau đó được cấp phép xây dựng nhà ở vào các năm 1994, 2004 (BL 370 - 374). Tại thời điểm đó, các con của ông S và bà D là chị Ngô Thị Hồng H (SN 1979) và chị Ngô Thị Thanh H (SN 1983) còn nhỏ, đều sống phụ thuộc vào bố mẹ nên không có công sức đóng góp vào việc tạo lập nhà, đất trên. Năm 2010, ông S và bà D đã thế chấp nhà, đất tại hai thửa đất nêu để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH T tại Ngân hàng. Việc thế chấp được lập hợp đồng có công chứng chứng nhận và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, nhà, đất tại thửa đất số 197, Tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 569, Tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 56 TBĐ số 11) là tài sản thế chấp hợp pháp. Khi ông S, bà D ký kết hợp đồng thế chấp nhà, đất tại 02 thửa đất nêu trên; chị H và chị H là thành viên trong hộ gia đình không có ý kiến về việc thế chấp tài sản. Khi ông S, bà D xin tự bán tài sản bảo đảm để trả nợ khoản vay của Công ty TNHH T tại Ngân hàng, được Ngân hàng chấp nhận và bà H là người nhận chuyển nhượng các tài sản thế chấp nêu trên bằng việc bà H nộp tiền trực tiếp cho Ngân hàng để trả nợ thay cho Công ty TNHH T theo thỏa thuận ký kết giữa Ngân hàng với bên có tài sản thế chấp là ông S, bà D và bên mua tài sản thế chấp là bà H. Năm 2012, ông S và bà D khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 18/01/2012 giữa ông S, bà D với ông K, bà H trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại hai thửa đất trên, nhưng chị H cũng không có ý kiến về việc ông S, bà D thế chấp tài sản cho Ngân hàng và chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng bà H, ông K.

Như vậy, bà H và ông K nhận chuyển nhượng nhà, đất tại 02 thửa số 197 và thửa số 569 là tài sản thế chấp của ông S, bà D đã được sự đồng ý của Ngân hàng (là bên nhận thế chấp); việc giao dịch chuyển nhượng thể hiện đúng ý chí của các bên; thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông S, bà D với ông K, bà H đã hoàn tất và vợ chồng bà H, ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên theo đúng quy định của pháp luật. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu tại Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội vào các năm 2013, 2014 cho đến thời điểm thụ lý, giải quyết vụ án

này tại cấp sơ thẩm, chị H đều không có ý kiến về việc ông S, bà D thế chấp tài sản là nhà, đất tại 02 thửa số 197 và thửa số 569 (nay là thửa số 56, TĐĐ số 11) và chuyển nhượng các nhà, đất trên cho bà H, ông K. Ông S, bà D, chị H cũng như các đương sự khác trong vụ án đều không có ai đề nghị đưa chị Ngô Thị Thanh H vào tham gia tố tụng. Thực tế, bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm vụ án yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đều không đưa chị H vào tham gia tố tụng và bản án này đã có hiệu lực pháp luật, không bị kháng nghị hoặc bị hủy bỏ bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật khác.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đầy đủ, nhưng như đã phân tích ở phần trên cho thấy thiếu sót này không làm thay đổi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa ông S, bà D với vợ chồng ông K, bà H mà chỉ kéo dài việc giải quyết vụ án. Do đó, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để đưa chị H vào tham gia tố tụng là không cần thiết. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần nghiêm túc rút kinh nghiệm trong việc xác định người tham gia tố tụng khi giải quyết vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đối với 01 yêu cầu phản tố của bị đơn đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật là không đúng nên cần sửa lại cho đúng quy định của pháp luật.

Về xác định án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chịu án phí dân sự sơ thẩm theo từng yêu cầu là không đúng; do đó cần sửa lại cho chính xác.

Vì vậy, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Trần Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Ngọc T, chị Ngô Thị Hồng H, ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị L1 yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm; sửa bản án sơ thẩm về phần yêu cầu phản tố đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật của bị đơn, xác định lại án phí sơ thẩm; giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn và người liên quan không được chấp nhận nên bị đơn là bà Trần Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Trần Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1, bà Phan Thị L1; anh Nguyễn Ngọc T và chị Ngô Thị Hồng H về việc yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 26/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về phần giải quyết yêu cầu phân tố của bị đơn và án phí sơ thẩm; cụ thể như sau:

Áp dụng Khoản 4 Điều 349; các Điều 697, 698, 699, 700, 701 BLDS 2005; Điều 166, 394, 580 BLDS 2015; Điều 99 Luật Đất đai 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 2 Điều 9 Thông T1 số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài Nguyên và Môi trường;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Ngô Thị Mai H.

Buộc bị đơn là bà Trần Thị D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Ngô Thị Hồng H, anh Nguyễn Ngọc T; ông Nguyễn Văn T1, bà Phan Thị L1 trả lại cho bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K 02 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 197, Tờ bản đồ số 12 tại Tổ dân phố 12, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc diện tích 85,3m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế 89,5m<sup>2</sup>, tăng 4,2m<sup>2</sup>) và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là một nhà cấp IV, ba tầng với tổng mặt sàn xây dựng là 255m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 00553, số phát hành CA 060816 ngày 22/4/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K.

Tạm giao diện tích 4,2m<sup>2</sup> đất tăng hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K quản lý, sử dụng.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 569, Tờ bản đồ số 02 tại số 33 đường L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thửa số 56, Tờ bản đồ số 11) diện tích 86,4m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế 89 m<sup>2</sup>, tăng 2,6m<sup>2</sup>) và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là một nhà cấp IV, bốn tầng với tổng mặt sàn xây dựng là 345m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 00571, số phát hành CA 503075 ngày 26/5/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên

bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K.

Tạm giao diện tích 2,6m<sup>2</sup> đất tăng hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K quản lý, sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị D về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 00553, số phát hành CA 060816 ngày 22/4/2015 đối với thửa đất số 197, Tờ bản đồ số 12 tại Tổ dân phố 12, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 00571, số phát hành CA 503075 ngày 26/5/2015 đối với thửa đất số 56, Tờ bản đồ số 11 tại đường L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Ngô Thị Hồng H, anh Nguyễn Ngọc T về yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 18/01/2012, cụ thể là các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có các số công chứng: Số công chứng 226/2012/CNQSDĐ, số công chứng 227/2012/CNQSDĐ cùng ngày 18/01/2012 giữa ông, bà Ngô Minh S, bà Trần Thị D với ông, bà Ngô Thị Mai H và Ma Chương K và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 00553, số phát hành CA 060816 ngày 22/4/2015 đối với thửa đất số 197, Tờ bản đồ số 12 tại Tổ dân phố 12, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 00571, số phát hành CA 503075 ngày 26/5/2015 đối với thửa đất số 56, Tờ bản đồ số 11 tại đường L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Ngô Thị Mai H và ông Ma Chương K.

Về án phí: Bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn T1, bà Phan Thị L1; anh Nguyễn Ngọc T và chị Ngô Thị Hồng H không phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí mà bà D, ông T1, bà L1, anh T và chị H đã nộp tại các Biên lai thu tiền số 0002308, 0002309, 0002310, 0002311 và 0002312 đều ghi ngày 23/7/2018 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc.

Bà Trần Thị D phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm về đòi tài sản và 300.000đ đối với yêu cầu phản tố về tuyên bố hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K và bà H; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số AA/2016/0003612 ngày 28/8/2017 (do anh Nguyễn Văn H nộp thay) tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc. Bà D còn phải nộp

tiếp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Chị Ngô Thị Hồng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số AA/2016/0003613 ngày 28/8/2017 (do anh Nguyễn Văn H nộp thay) tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc.

Anh Nguyễn Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số AA/2016/0003614 ngày 28/8/2017 (do anh Nguyễn Văn H nộp thay) tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc.

Nguyên đơn là bà Ngô Thị Mai H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ theo Biên lai thu số AA/2014/0002128 ngày 28/12/2015 (do bà Triệu Thị Bích L nộp thay) tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc.

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

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 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Phúc
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HS, HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

*(đã ký)*

**Nguyễn Phương Hạnh**