TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO THẮNG
TỈNH LÀO CAI

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

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày: 20-01-2025
V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản và Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO THẮNG - TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Hoàng Thị Giang Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Thu Hương

Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Lê Phương Thảo - Thư ký Toà án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Diệp - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/12/2024 và 20/01/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 24/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024 về "Tranh chấp đòi lại tài sản và Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên toà số 83/2024/QĐST-DS ngày 28/11/2024, Quyết định ngừng phiên toà số 90/2024/QĐST-DS ngày 20/12/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc N1

Địa chỉ: Tổ dân phố số C, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông N1: Anh Nguyễn Ngọc N

Địa chỉ: Số I, đường L, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Đào Trung K

Địa chỉ: Tổ dân phố số C, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Phạm Đình T

Địa chỉ: Tổ dân phố số B, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Anh T có mặt.

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

+ Văn phòng C1. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H - Chức vụ Trưởng Phòng.

Địa chỉ: Số B H, TT P, huyện B, Lào Cai.

Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Ngọc N

Địa chỉ: Số I, đường L, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

+ Anh Nguyễn Ngọc H1

+ Anh Nguyễn Ngọc T1

+ Anh Nguyễn Ngọc T2

+ Anh Nguyễn Ngọc H2

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số C, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Ngọc T2: Anh Nguyễn Ngọc Nghi

Anh Nghi, anh H1, anh H2 có mặt. Anh T1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 31/3/2023, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Đào Trung K và người đại diện hợp pháp của anh K1 trình bày:

Khoảng cuối năm 2019 đầu năm 2020 ông Nguyễn Ngọc N1 đến gặp anh Phạm Đình T đặt vấn đề muốn chuyển nhượng lại cho anh T mảnh đất của ông tại Tổ dân phố số C, thị trấn P để lấy tiền thanh toán nợ Ngân hàng. Do anh Đào Trung K là thợ của gia đình anh T muốn mua đất nên anh T đồng ý cho anh K1 vay tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất. Đồng thời anh K1 nhờ anh T xuống trực tiếp nhà ông N1 để xem đất, thay mặt anh K1 toàn quyền đứng ra thoả thuận với ông N1 về việc nhận chuyển nhượng đất và giúp anh hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng. Anh T đã đến xem và nhận thấy ông N1 có 01 mảnh đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa số 66 tờ bản đồ 66 diện tích 120m^2 đất ở, trên đất có 01 nhà gỗ, ngoài ra còn có khoảng 180m^2 đất vườn. Thửa đất số 66 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Ngọc N1 và bà Đỗ Thị L ngày 20/12/2008. Năm 2015 bà L chết, ông N1 và các con đã lập văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 14/5/2018 nội dung: các hàng thừa kế tặng kỷ phần di sản thừa kế của mình cho ông Nguyễn Ngọc N1. Anh T đã trao đổi với phòng tín dụng Ngân hàng N3 chi nhánh B và được biết mảnh đất của ông N1 đủ điều kiện chuyển nhượng. Vì vậy các bên thoả thuận giá chuyển nhượng đất ở và nhà là 395.000.000đ.

Ngày 06/01/2020 ông N1 đến nhà anh T thoả thuận, anh T đã đặt cọc cho ông N1 50.000.000đ. Ngày 11/02/2020 anh T mang tiền trực tiếp ra Ngân hàng N3 thanh toán cho ông N1 toàn bộ nợ gốc 138.800.000đ và lãi tại Ngân hàng khoảng trên 5.000.000đ, sau đó ông N1 rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục xoá thế chấp. Ngày 17/02/2020, tại Văn phòng C1, ông N1 đã ký

hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 66 tờ bản đồ 66 diện tích 120m^2 đất ở, tài sản trên đất là 01 nhà xây cấp 4 cho anh Đào Trung K, đối với khoảng 180m^2 đất vườn hai bên thoả thuận bằng miệng không kèm văn bản. Số tiền nhận chuyển nhượng còn lại anh T đã thay mặt anh K1 thanh toán đầy đủ cho ông N1 và sau khi kí hợp đồng đã hoàn tất thủ tục sang tên cho anh Đào Trung K.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất cho anh K1 thì ông N1 không có chỗ ở xin ở nhờ, thấy ông N1 đã cao tuổi và khó khăn nên anh K1 đồng ý. Một thời gian sau đến năm 2022 khi có dự án thu hồi đất để làm hồ Trung tâm thị trấn P, ông N1 không đồng ý trả lại nhà và đất cho anh K1. Vì vậy anh Đào Trung K đề nghị Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Ngọc N1 trả lại tài sản là thửa đất số 66 tờ bản đồ 66 diện tích 120m^2 đất ở tại TDP số C, thị trấn P, tài sản trên đất là 01 nhà xây cấp 4 và khoảng 180m^2 đất vườn.

Đối với ông Nguyễn Ngọc N1, tại các văn bản trình bày ý kiến và các lời khai tại Toà án, ông N1 và người đại diện hợp pháp của ông N1 trình bày: Ông N1 và bà Đỗ Thị L được cấp quyền sử dụng thửa đất số 66 tờ bản đồ 66 diện tích 120m^2 đất ở tại Tổ dân phố số C, thị trấn P, tài sản trên đất là 01 nhà xây cấp 4, ngoài ra ông bà có khoảng 180m^2 đất vườn chưa được cấp quyền sử dụng đất. Năm 2018 bà L chết, để lại di chúc viết tay chia mảnh đất cho ông N1 và các con chung là: Nguyễn Ngọc N, Nguyễn Ngọc H1, Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Ngọc T1 và cháu trai là Nguyễn Ngọc H2.

Ông N1 có quen biết anh Phạm Đình T và nhiều lần vay tiền của anh T, có lần 05 triệu, có lần 10 triệu, tổng cộng là bao nhiêu thì ông không nhớ. Đến cuối năm 2019 ông N1 vay thêm anh T 50.000.000đ, anh T nói với ông N1 phải ra làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì anh mới đồng ý cho vay tiền. Tại thời điểm đó, quyền sử dụng thửa đất số 66 của ông N1 đang thế chấp tại Ngân hàng N3 Chi nhánh B để cho anh Nguyễn Ngọc T1 vay tiền, ông N1 ra ngân hàng tất toán khoản vay và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng ra thế chấp cho anh T.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/02/2020 tại Văn phòng C1, hợp đồng là không hợp pháp, vì lý do: Tại thời điểm ký hợp đồng ông N1 đã trên 80 tuổi, ông N1 không được đọc và không được nghe ai giải thích đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại văn phòng công chứng chỉ có ông N1, anh T và công chứng viên Lê Văn H, không có anh Đào Trung K và cũng không có các thành viên trong gia đình và người được hưởng thừa kế. Trong hợp đồng có ghi "Bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng một lần theo hợp đồng này" nhưng cho đến nay ông N1 chưa hề nhận bất cứ khoản tiền nào. Hợp đồng ghi tên người nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Trung K nhưng người ký và người nhận chuyển nhượng thực tế lại là Đào Trung K. Nguồn gốc thửa đất là tài sản của hộ gia đình, tại thời điểm chuyển nhượng Văn phòng C1 không hỏi ý kiến các thành viên trong gia đình và ý kiến của anh Nguyễn Ngọc H2. Sau khi có hợp đồng chuyển nhượng, thửa đất đã được đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên nội dung đăng ký biến động là trái luật do đơn đăng ký không có xác

nhận của cơ quan nào, các văn bản như phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính, thông báo nộp lệ phí trước bạ, thông báo nộp thuế đều mang tên Nguyễn Ngọc N1 nhưng ông N1 không được nhận, không biết và không ký vào bất cứ văn bản, giấy tờ nào. Không hiểu sao Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B vẫn ký xác nhận chuyển nhượng đất cho ông Đào Trung K.

Đối với văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 14/5/2018, ông N1 không khẳng định các chữ ký trong văn bản có phải là của ông hay không. Ông N1 không được nhận bắt cứ văn bản phân chia thừa kế nào, chỉ biết năm 2018 có làm giấy tờ cho con trai là anh Nguyễn Ngọc T1 đứng tên vay tiền ngân hàng.

Nay ông N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh K1, ông có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 86, quyển số 01/2020/ TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng C1, tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 66 tờ bản đồ 66 diện tích 120m^2 đất ở tại TDP số C, thị trấn P, tài sản trên đất là 01 nhà xây cấp 4, lập ngày 17/02/2020 giữa người chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc N1 với người nhận chuyển anh Đào Trung K. Yêu cầu huỷ nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số của thửa đất số 66, ngày tháng năm biến động 02/3/2020, nội dung biến động: "chuyển nhượng QSD cho ông Đào Trung K, sinh năm 1990, CMND số 063375472, địa chỉ thường trú: TDP số C, TT P, huyện B, tỉnh Lào Cai, theo hồ sơ số 001026.CN.006". Đồng thời giải quyết hậu quả của văn bản công chứng vô hiệu, buộc anh Đào Trung K trả lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Kiểm tra, xác minh hồ sơ, thủ tục hành chính chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và văn bản thừa kế, tặng cho của ông Nguyễn Ngọc N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc N, tại các bản tự khai, văn bản trình bày trình bày ý kiến anh N có ý kiến thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Ngọc N1. Đối với văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 14/5/2018, anh N không khẳng định chữ ký là của mình nhưng anh cũng không yêu cầu giám định chữ ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc T2, tại các văn bản trình bày ý kiến anh thống nhất với ý kiến của ông N1, anh N, đối với văn bản phân chia di sản thừa kế thì anh khẳng định không phải chữ ký của anh và có yêu cầu giám định chữ ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc H1 tại các văn bản trình bày ý kiến anh thống nhất với ý kiến của ông N1, anh N. Anh cho rằng chữ ký trong văn bản phân chia thừa kế ngày 14/5/2018 không phải là của anh, do thời điểm đó anh đang chấp hành án tại trại giam V, T, Vĩnh Phúc, trong thời gian đó ông H không hề đến gặp anh để ký vào văn bản phân chia di sản thừa kế nào. Ngoài ra anh cũng không nghe thấy anh em trong gia đình thông báo về

việc làm thủ tục phân chia thừa kế. Anh cũng không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Đào Trung K

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc T1, Nguyễn Ngọc H2 tại các văn bản trình bày ý kiến anh thống nhất với ý kiến của ông N1, anh N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng ông chứng Lê Văn H, người đại diện hợp pháp trình bày: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Trung K và ông Nguyễn Ngọc N1 được lập tại Văn phòng C1, ông N1 và ông K1 đều là những người tham gia giao kết có đầy đủ giấy tờ tuỳ thân chứng minh đúng là người có quyền tham gia giao dịch. Việc lập hợp đồng và ký hợp đồng là có thật, do chính ông N1 và ông K1 yêu cầu Văn phòng C1, ông N1 viết phiếu yêu cầu công chứng, cả hai đã tự đọc, đồng ý và tự nguyện ký, điểm chỉ. Đối tượng giao dịch là đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận hợp pháp. Tại văn bản ghi sai tên người nhận chuyển nhượng Đỗ Trung K là lỗi kỹ thuật trong quá trình soạn thảo văn bản, văn phòng C1 đã sửa lỗi theo quy định. Do đó ông N1 cho rằng ông không tỉnh táo, minh mẫn, không đọc và không biết nội dung hợp đồng là không đúng.

Vụ án theo đơn khởi kiện của anh K được TAND huyện Bảo Thắng thụ lý lần đầu ngày 10/4/2023, ngày 29/6/2023 Toà án huyện Bảo Thắng tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản có tranh chấp. Quá trình xem xét vụ án theo trình tự phúc thẩm, ngày 08/5/2024 TAND tỉnh Lào Cai xem xét thẩm định lại tài sản có tranh chấp. Ngày 11/7/2024. Toà án huyện B thụ lý giải quyết lại vụ án, ngày 25/10/2024 Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định lại, định giá lại tài sản. Tổng hợp kết quả các lần thẩm định và định giá tài sản như sau:

Thửa đất ở đô thị số 66 tờ bản đồ 66 có diện tích thực tế 120m^2, hiện trạng ông N1 đang quản lý sử dụng. Trị giá: 96.000.000đ. Diện tích đất vườn của ông N1 đang sử dụng là thửa 113 tờ bản đồ 66 đất trồng cây lâu năm, diện tích 182,4m^2, trị giá 5.742.000đ.

Tài sản trên đất: 01 nhà cột gỗ mái lợp pro xi măng, tường xây gạch chỉ, nền lát gạch hoa, diện tích 51,7m^2 trong đó có diện tích 29,8m^2 nằm trên thửa đất số 66 và 21,9m^2 nằm trên thửa 113. Trị giá nhà: 72.328.300đ.

Tại thửa đất 66 còn có: Nhà xây gạch chỉ 110 diện tích 20,4m^2 trị giá 41.248.800đ, ngoài ra có tường rào, giếng, sân xi măng và cây cối.

Tại thửa 113 còn có cổng, nhà bếp xây gạch chỉ 100 diện tích 10,07m^2, nhà vệ sinh, chuồng chăn nuôi …và cây cối.

Các tài sản khác: Mái lợp Pro xi măng xà gồ thép phía trước nhà gỗ trị giá 17.706.000đ; Mái tôn thường phía sau nhà gỗ trị giá 5.670.600đ; Sân xi măng phía trước nhà gỗ trị giá 7.562.000đ.

Theo yêu cầu của anh Nguyễn Ngọc T2, Toà án đã trưng cầu giám định chữ ký của anh T2 tại văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 14/5/2018. Tại kết luận giám định số 56/KL-GĐTL ngày 02/10/2024 của Phòng K2 Công an tỉnh L

kết luận: Chữ ký, chữ viết Nguyễn Ngọc T2 dưới mục "NHỮNG NGƯỜI THAM GIA LẬP VĂN BẢN" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A với chữ ký, chữ viết họ tên của ông Nguyễn Ngọc T2 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 do cùng một người ký và viết ra.

Về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ, các đương sự đều đã cung cấp các tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của toà án. Quá trình thụ lý giải quyết lại vụ án, anh K đã rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông N1 trả lại diện tích đất vườn 182,4m^2 tại thửa 113 tờ bản đồ 66 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên toà ngày 20/12/2024, các đương sự có mặt thống nhất đề nghị tạm ngừng phiên toà để tự thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong thời gian tạm ngừng, tại buổi làm việc ngày 10/01/2025, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Các bên nhất trí đề nghị tuyên bố vô hiệu chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/02/2020 đối với thửa đất số 66 tờ bản đồ 66 diện tích 120m^2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên thống nhất: Anh K nhất trí trả lại ông N1 quyền sử dụng thửa đất số 66 tờ bản đồ 66 diện tích 120m^2 tại tổ dân phố số C, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai, trả lại GCN QSDĐ cho ông N1, đối với tài sản trên đất ông N1 được tiếp tục sử dụng. Ông N1 nhất trí hoàn trả lại cho anh K số tiền là: 570.000.000đ (Năm trăm bảy mươi triệu đồng chẵn). Tiền chi phí tố tụng bên nào nộp, bên đó tự chịu không yêu cầu Toà án giải quyết.

Tại phiên toà hôm nay đại diện hợp pháp của anh Đào Trung K rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện buộc ông N1 phải trả lại tài sản, ông N1 giữ nguyên yêu cầu phản tố, cả nguyên đơn và bị đơn đều giữ nguyên ý kiến đồng ý với thoả thuận ngày 10/01/2024, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt đều đã có văn bản nhất trí với thoả thuận của hai bên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Thắng phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị áp dụng: Điều 117, 122, 123, 131, 408 Bộ luật dân sự; Điều 147, Điều 228, 244, 245, 246 Bộ luật tố tụng đân sự; Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử quyết định:

1. Đề nghị đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đào Trung K.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc N1, tuyên bố văn bản công chứng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất giữa anh Đào Trung K và ông Nguyễn Ngọc N1 vô hiệu.

3. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Anh K1 trả lại cho ông N1 quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 66 tờ bản đồ 66 diện tích 120m^2 đất ở tại TDP số C, thị trấn P. Ông N1 có nghĩa vụ trả cho anh K1 số tiền 570.000.000đ.

Tiền chi phí tố tụng bên nào nộp, bên đó tự chịu không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đề cập xử lý.

Ngoài ra đề nghị tuyên án phí và quyền kháng cáo cho đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng: Anh Đào Trung K khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Ngọc N1 phải trả lại đất và tài sản trên đất đã được chuyển nhượng cho anh, ông N1 có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố vô hiệu văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà án xác định đây là vụ án "*Tranh chấp đòi lại tài sản và Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*". Căn cứ vào Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai.

Quá trình thụ lý vụ án Toà án xác định nguyên đơn là anh Đào Trung K, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc N1. Tại phiên toà, nguyên đơn anh Đào Trung K thay đổi yêu cầu khởi kiện, không đề nghị giải quyết buộc ông N1 trả lại tài sản, do đó xác định nguyên đơn đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Theo khoản 1 Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự quy định tại phiên toà "Trường hợp nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, nhưng bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố của mình thì bị đơn trở thành nguyên đơn và nguyên đơn trở thành bị đơn". Do đó tại phiên toà Hội đồng xét xử xác định lại tư cách của các đương sự như sau:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc N1

Bị đơn: Anh Đào Trung K.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Ngọc N, Nguyễn Ngọc H1, Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Ngọc T1, Nguyễn Ngọc H2 và Văn phòng C1.

Tại phiên toà Văn phòng công chứng Lê Văn H và anh T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của anh Đào Trung K

Xét thấy tại phiên toà anh Đào Trung K đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, không đề nghị giải quyết buộc ông N1 trả lại tài sản, do đó xác định nguyên đơn đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Việc rút đơn là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đào Trung K.

[3]. Về yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc N1

[3.1]. Xét Văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số công chứng 86, quyển số 01/2020/TP-CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công lập ngày 17/02/2020:

Về thẩm quyền công chứng: Văn phòng C1 (địa chỉ: TT P, huyện B, tỉnh Lào Cai) được thành lập và đăng ký hoạt động hợp pháp, ông Lê Văn H được bổ nhiệm và hành nghề công chứng viên nên có quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch theo quy định.

Về việc thu thập các tài liệu thực hiện công chứng: Theo hồ sơ công chứng, Văn phòng C1 đã thu thập đủ hồ sơ tài liệu theo khoản 1, 2 Điều 40 Luật công chứng.

Về trình tự thực hiện công chứng: Văn phòng C1 đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về trình tự công chứng hợp đồng, giao dịch.

Về nội dung: Tại hợp đồng soạn thảo họ tên người nhận chuyển nhượng là Đỗ Trung K, nhưng người ký tên là Đào Trung K. Sau khi phát hiện sai sót, văn phòng C1 đã thực hiện sửa chữa theo đúng quy định tại Điều 50 Luật công chứng. Xét thấy đây là sai sót trong soạn thảo văn bản nhưng không làm ảnh hưởng tới bản chất, bởi lẽ đã toàn bộ các tài liệu trong hồ sơ công chứng đều thể hiện tên Đào Trung K.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng ghi đối tượng chuyển nhượng là thửa đất ở đô thị số 66 tờ bản đồ 66, diện tích 120m^2 và tài sản trên đất là nhà xây lợp ngói pro xi măng diện tích 120m^2. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định trên đất có 01 nhà cột gỗ tròn mái lợp pro xi măng tường xây gạch chỉ, nền lát đá hoa, trần gỗ diện tích 51,7m^2 nằm trên hai thửa đất, phần nằm trên thửa 66 là 29,8m^2, phần nhà nằm trên thửa 113 là 21,9m^2. Như vậy tài sản là nhà xây diện tích 120m^2 tại hợp đồng chuyển nhượng không đúng với thực tế.

[3.2]. Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/02/2020 giữa người chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc N1, người nhận chuyển nhượng là anh Đào Trung K

+ Về chủ thể: Người nhận chuyển nhượng là anh Đào Trung K có đủ năng lực hành vi. Ông Nguyễn Ngọc N1 có lời khai công nhận chữ ký, chữ viết và điểm chỉ trong hợp đồng của ông là đúng.

+ Về quyền ký hợp đồng chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc N1:

Thửa đất 66 tờ bản đồ 66 có nguồn gốc được UBND huyện B cấp quyền sử dụng cho hộ ông N1 bà Đỗ Thị Lan L ngày 20/12/2008. Ngày 14/12/2015, bà L chết, anh N đã cung cấp cho Toà án tài liệu là Di chúc của bà L lập ngày 15/01/2015 do anh N2 ghi chép lại theo lời của bà L, có điểm chỉ của bà L, chữ ký của ông N1, anh N, anh H1, anh T2, cháu Nguyễn Ngọc H2 và chị Trần Thị H3 là con dâu. Nội dung di chúc: bà L phân chia quyền sử dụng đất làm 05 phần cho anh N, anh H1, anh T2, anh T1 và cháu H2. Xét thấy Di chúc nêu trên được lập không đúng theo quy định tại các Điều 650, 651, 652, 654 Bộ luật dân sự 2005 nên không hợp pháp.

Xét văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 14/5/2018 lập tại Văn phòng C1 đã có đầy đủ các chữ ký, điểm chỉ của các hàng thừa kế. Anh Nguyễn Ngọc T2 cho rằng chữ ký không phải của anh, tuy nhiên tại kết luận giám số 56/KL-GĐTL ngày 02/10/2024 của Phòng K2 Công an tỉnh L đã kết luận chữ ký, chữ

viết của anh là đúng. Đối với ông N1, anh N, anh T1 không khẳng định chữ ký là của mình nhưng không có yêu cầu giám định chữ ký.

Đối với anh H1 cho rằng thời điểm lập văn bản anh đang tập trung cải tạo tại Trại giam, ông Lê Văn H khẳng định ông đã đến trại giam để lấy chữ ký anh H1. Toà án đã cho các bên đối chất, tại phiên đối chất ông N1 công nhận ông H có đi trại giam gặp anh H1. Anh H1 trình bày: do thời gian đã lâu anh không nhớ, không xác định được có phải chữ ký của mình hay không. Đến nay tất cả các đương sự đều không ai có yêu cầu giám định chữ ký mình tại văn bản phân chia di sản thừa kế.

Theo hồ sơ chứng thực thì người viết phiếu yêu cầu công chứng là ông N1, văn phòng công chứng đã thu thập đầy đủ tài liệu về các hàng thừa kế của bà Đỗ Thị L, trước khi lập và chứng thực văn bản phân chia di sản thừa kế đã thực hiện niêm yết thông báo về việc phân chia di sản thừa kế. Hết thời hạn niêm yết, không ai có ý kiến hay khiếu nại gì. Căn cứ 57 Luật công chứng, việc lập và chứng thực văn bản phân chia thừa kế là đúng quy định của pháp luật. Theo nội dung văn bản, các hàng thừa kế tặng kỷ phần di sản thừa kế của mình cho ông Nguyễn Ngọc Nghĩa L1 thửa đất số 120 tờ bản đồ 66, diện tích 120m^2 địa chỉ tại tổ dân phố số C, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai, tài sản trên đất là nhà gỗ 03 gian lợp ngói pro xi măng diện tích khoảng 40m^2; và khoảng 180m^2 đất vườn chưa được cấp GCN QSDĐ. Vì vậy xác định ông N1 có đủ quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Về giá chuyển nhượng

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng thửa 66 đất ở và nhà trên đất là 200.000.000đ. Theo anh T là người đại diện của anh K1 thì giá chuyển nhượng toàn bộ đất, nhà trên đất là 395.000.000đ và anh đã thanh toán cho ông N1 toàn bộ số tiền chuyển nhượng. Anh T đã cung cấp được 02 bản ghi âm cuộc trao đổi, nói chuyện giữa ông N1 và anh T. Tại bản ghi âm thứ nhất có nội dung ông N1 đến nhà anh T ngày 06/01/2020, viết giấy tờ chuyển nhượng đất nêu rõ số tiền chuyển nhượng là 395.000.000đ, anh T nói sẽ đưa trước cho ông N1 số tiền 50.000.000đ. Bản ghi âm thứ hai là cuộc gọi điện thoại của ông N1 gọi cho anh T, nội dung ông N1 đề nghị anh T trả lại đất, tính toán số tiền gốc và lãi là bao nhiêu thì ông N1 sẽ trả lại cho ông T, theo lời ông N1 nói thì tiền gốc là "ba trăm chín năm". Anh T trả lời không đồng ý do sự việc mua bán đã xong xuôi, sau đó ông N1 tiếp tục thoả thuận chuyển nhượng nốt phần đất vườn cho anh T nhưng không thành.

Tài liệu ghi âm trên được lập thành vi bằng và kèm theo văn bản giải trình về nguồn gốc của tài liệu. Căn cứ khoản 2 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự, tài liệu ghi âm này được xác định là chứng cứ chứng minh. Nội dung cuộc ghi âm phù hợp và có liên quan với các tình tiết của vụ án, quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào có yêu cầu giám định âm thanh. Như vậy, có căn cứ xác định số tiền nhận chuyển nhượng đất thửa đất 66 và ngôi nhà trên đất ông N1 đã nhận là 395.000.000đ.

+ Về tài sản chuyển nhượng: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định trên thửa đất 66 có 01 nhà cột gỗ tròn mái lợp pro xi măng tường xây gạch chỉ, nền lát đá hoa, trần gỗ, diện tích 51,7m^2 nằm trên hai thửa đất, phần nằm trên thửa 66 là 29,8m^2, phần nhà nằm trên thửa 113 là 21,9m^2. Như vậy tài sản là nhà xây diện tích 120m^2 tại hợp đồng chuyển nhượng không đúng với thực tế, mặt khác kết cấu nhà là tường xây gạch chỉ nên không thể tháo dỡ di dời được, do đó không thực hiện chuyển nhượng được.

Tại phiên toà các đương sự đều đồng ý xác định văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Căn cứ Điều 408 Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N1, tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

[4]. Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Về lỗi của các bên trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu, nhận thấy cả anh K1 và ông N1 đều có lỗi như nhau do không kiểm tra, đo đạc hiện trạng đất trước khi làm thủ tục chuyển nhượng. Về việc hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, tại phiên toà nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thoả thuận: Bị đơn nhất trí trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng thửa đất số 66 tờ bản đồ 66 diện tích 120m^2 tại tổ dân phố số C, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn nhất trí hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là: 570.000.000đ. Hiện ông N1 đang quản lý thửa đất 66 và nhà trên đất nên ông N1 được tiếp tục sử dụng. Xét thấy thoả thuận này là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và đã được tất cả những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý, căn cứ Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử cần công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Ngoài ra, xét thấy từ khi chuyển nhượng đến nay hiện trạng đất và tài sản trên đất được giữ nguyên, không ai cải tạo đầu tư hoặc xây dựng thêm công trình gì trên đất. Khi hoàn trả cho nhau những gì đã nhận các bên không ai phải bỏ ra chi phí để khôi phục lại tình trạng ban đầu của tài sản.

[5]. Nội dung khác theo đề nghị của ông N1

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc N có yêu cầu huỷ nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng cho anh Đào Trung K tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 132173 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/12/2018 đứng tên ông Nguyễn Ngọc N1 bà Đỗ Thị L. Theo quy định của Luật đất đai thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Theo hướng

dẫn của Toà án nhân dân tối cao, thì Toà án không đưa không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật, ông N1 được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông N1 còn đề nghị thẩm tra, xem xét thủ tục hành chính chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và đưa văn phòng đăng ký đất đai vào tham gia tố tụng trong vụ án. Xét thấy yêu cầu này của ông N1 không phải yêu cầu phản tố mà thuộc trường hợp đề nghị xem xét về hành vi hành chính, quyết định hành chính. Do đó nếu có căn cứ cho rằng Văn phòng đăng ký đất đai huyện B có hành vi hành chính hoặc quyết định hành chính làm ảnh hưởng tới quyền lợi của ông thì ông có quyền khởi kiện bằng một vụ án hành chính.

[6]. Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu phản tố của ông N1 được chấn nhận nên ông N1 không phải chịu tiền án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu, anh K1 phải chịu 300.000đ án phí. Đối với án phí có giá ngạch của số tiền ông N1 phải trả cho anh K1, do ông N1 hiện 86 tuổi là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn cho ông N1 án phí có giá ngạch. Đối với chi phí tố tụng các đương sự thống nhất bên nào nộp bên đó tự chịu không yêu cầu Toà án giải quyết, do đó hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 117, 122, 131, 408 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 228, 244, 245, 246 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1/ Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của anh Đào Trung K về việc buộc ông Nguyễn Ngọc N1 phải trả lại tài sản là thửa đất ở đô thị số 66 tờ bản đồ 66, diện tích 120m^2 địa chỉ tại tổ dân phố số C, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai cùng tài sản trên đất là nhà xây lợp ngói pro xi măng diện tích 120m^2, và diện tích 182,4m^2 đất vườn tại thửa 113 tờ bản đồ 66 địa chỉ tại tổ dân phố số C, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc N1

Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất, số 86 quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 17/02/2020, giữa người chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc N1 với người nhận chuyển anh Đào Trung K vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 66 tờ bản đồ 66 diện tích 120m^2 đất ở đô thị tại Tổ dân phố số C, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai, tài sản trên đất là nhà xây lợp ngói pro xi măng diện tích 120m^2, lập ngày 17/02/2020 giữa người chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc N1 với người nhận chuyển anh Đào Trung K vô hiệu.

3/ Công nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau

- Anh Đào Trung K trả lại cho ông Nguyễn Ngọc N1 quyền sử dụng thửa đất 66 tờ bản đồ 66 diện tích 120m^2 đất ở đô thị tại Tổ dân phố số C, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

- Anh Đào Trung K trả lại cho ông Nguyễn Ngọc N1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 132173 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/12/2018 đứng tên ông Nguyễn Ngọc N1 bà Đỗ Thị L, đã được chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho anh Đào Trung K ngày 02/3/2020.

- Ông Nguyễn Ngọc N1 có nghĩa vụ trả cho anh Đào Trung K số tiền 570.000.000đ (Năm trăm bảy mươi triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày anh Đào Trung K có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Ngọc N1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4/ Án phí: Anh Đào Trung K phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 0000763 ngày 10/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai, anh đã nộp đủ tiền án phí.

Miễn án phí cho ông Nguyễn Ngọc N1, ông N1 được hoàn trả 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0000870 ngày 25/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, 7a và Điều 9 Luật thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh LC;
- VKSND huyện Bảo Thắng (2);
- Đương sự (7);

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

- Chi cục THADS Bảo Thắng;
- Lưu HS, VP.

Hoàng Thị Giang Thanh