

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 05/2021/DS-PT

Ngày 02 - 02 - 2021

V/v “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, buộc trả lại đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Phi Long

*Các Thẩm phán:* Ông Lương Văn Đài

Ông Phùng Chí Thiện

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Quỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2020/TLPT-DS ngày 19/11/2020 về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc trả lại đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2020/QĐ-PT ngày 28/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 05/2021/QĐ-PT ngày 19/01/2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Vũ Văn T

Địa chỉ: Tổ 3, phường F, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

*Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị T - Địa chỉ: Tổ 18, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**2. Bị đơn:** Văn phòng công chứng S

Địa chỉ: Tổ 3, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị H - Chức vụ: Trưởng văn phòng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Ma Ngọc Mạnh L - Địa chỉ: Tổ 1, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

- Bà Lương Thị X - Địa chỉ: Tổ 3, phường F, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị X:* Ông Nguyễn Đình C - Địa chỉ: Tổ 12, đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn T2 - Địa chỉ: Thôn 6, xã T, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T2:* Ông Đặng Thành V - Địa chỉ: Công ty Luật W, tầng 1, tòa nhà H&H, số 15, ngõ 293, Khất Duy T, phường T, quận C, thành phố Hà Nội. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Vũ Văn T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Nguyên đơn ông Vũ Văn T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:**

Bà Lương Thị X là mẹ đẻ của ông Vũ Văn T có khai hoang, sử dụng diện tích đất tại tổ 3, phường F, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Quá trình sử dụng bà X đã làm 01 nhà gỗ tạm trên nền lán của công nhân giao thông đã chuyển đi, vị trí ở trên đỉnh đồi, mặt bằng làm nhà cao hơn so với đường Quốc lộ 4D khoảng 5m, phần đất xung quanh nhà đều là đồi địa chính không bằng phẳng.

Cuối năm 1989, ông T từ miền Nam về ở cùng bà X. Từ khi về ở cùng bà X, ông T tiếp tục canh tác trên diện tích đất mà bà X đã khai phá trước đó đồng thời mở rộng thêm nhiều diện tích đất khác để canh tác, trồng cây ăn quả xen kẽ. Ngoài ra, ông T đã san gạt hạ thấp độ cao nền nhà tạo ra mặt bằng rộng. Đến năm 1995, ông T và bà X thuê thợ làm 1 nhà gỗ 3 gian.

Năm 1996 ông T và bà X có mua của bà M một phần đất canh tác liền kề với đất đã khai phá. Toàn bộ diện tích đất này tạo thành 01 thửa đất có ranh giới: 01 giáp đường quốc lộ 4D, 01 cạnh giáp đất của bà M1, 01 cạnh giáp đất của bà K, 01 cạnh có 01 phần giáp đất của bà T và 01 phần giáp đất của ông B.

Quá trình khai phá và sử dụng đã được cấp GCNQSDĐ như sau:

- Ngày 15/6/1990, UBND huyện S cấp GCN QSDĐ số AL 131209, diện tích 720m<sup>2</sup> đất nhà ở và vườn trồng màu đứng tên ông Vũ Bình Đ là chồng bà

X. Tại thời điểm này người đang sử dụng đất là ông T và bà X, ông Đ không sử dụng đất.

- Ngày 09/3/2004, UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số X043023, diện tích 120m<sup>2</sup> đất thổ cư, đứng tên hộ bà Lương Thị X. Diện tích đất này được tách ra cấp lại từ Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 131209 ngày 15/6/1990. Tại thời điểm này người đang sử dụng đất là ông T và bà X.

- Ngày 15/3/2011, UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số BA 867322, diện tích 10.215,0m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, đứng tên bà X. Tại thời điểm này người đang trực tiếp sử dụng đất chỉ có ông T.

Năm 2003 bà X cùng các con là T1, L, T, H phân chia đất: Đối với ba người con gái là T1, L, H thống nhất chia cho mỗi người 20m theo chiều mặt đường quốc lộ 4D. Sau khi nhận đất chị T1, L, H không sử dụng mà chuyển nhượng cho người khác sử dụng. Đối với ông T có yêu cầu được chia  $\frac{1}{2}$  diện tích đất còn lại nhưng bà X chỉ đồng ý chia cho ông T 35m theo chiều mặt đường quốc lộ 4D, việc chia đất không thống nhất được. Ông T vẫn tiếp tục canh tác, trồng cây, chăm sóc, bảo vệ cây cối trên toàn bộ diện tích đất còn lại ông T và bà X chưa phân chia được.

Năm 2004 ông T và bà X thống nhất cho thuê một phần đất để người thuê trồng hoa hồng. Phần đất còn lại ông T vẫn canh tác, chăm sóc, bảo vệ cây cối. Năm 2006 ông T lấy vợ, vẫn tiếp tục canh tác, chăm sóc, bảo vệ cây cối trên phần đất không cho thuê. Cuối năm 2010 vợ chồng ông T ra ở riêng trên diện tích đất 402m<sup>2</sup> được nhà nước cấp trả sau khi thu hồi đất của để nấn của đường nhưng vẫn canh tác, chăm sóc, bảo vệ cây cối trên phần đất không cho thuê. Năm 2011 người thuê đất trả lại đất, ông T nhận lại đất và tiếp tục phục hồi cây hoa hồng để bán. Năm 2012 ông T đã thuê thợ xây 01 nhà cấp 4 và 01 bếp, nền lát xi măng, lợp prôximăng; làm sân lát nền xi măng lợp prôximăng ở khu vực cạnh phần đất trồng hoa hồng để phục vụ việc trồng, chăm sóc cây hoa hồng.

Quá trình sử dụng đất giữa ông T và bà X không có một thoả thuận nào cho rằng đất là tài sản riêng của bà X và không có thoả thuận nào về việc ông T mượn đất của bà X để canh tác, trồng, chăm sóc, bảo vệ cây cối hay phục hồi, trồng cây hoa hồng và xây nhà, công trình phụ phục vụ việc trồng cây. Từ thời điểm về ở cùng với bà X thì ông T trở thành trụ cột và là lao động chính trong việc khai phá, sử dụng đất. Trong việc khai phá, sử dụng đất, đầu tư tài sản trên đất ông T hoàn toàn chủ động, độc lập, bà X không có bất kỳ một hành động can thiệp nào vào việc khai phá và sử dụng đất của ông T. Các con gái của bà X là chị T1, L, H không có sự phản đối nào trong toàn bộ quá trình ông T khai phá, canh tác, trồng cây cối và tạo dựng tài sản trên đất.

Đến tháng 11/2014 bà X có nói với ông T là bà bán đi một ít đất phía sân nơi ông T trồng một số chậu cây cảnh, nhưng bà X không nói cụ thể là bà bán đất cho ai, bán bao nhiêu mét và cũng không cho ông T xem bất kỳ một loại giấy tờ gì. Bà X có đưa cho ông T 300 triệu đồng và nói chia tiền bán đất là 250

triệu và 50 triệu đưa cho ông T di chuyển cây cối. Do tin lời bà X nói là chỉ bán một ít đất phía sân nơi ông T trồng một số chậu cây cảnh nên ông T đã đồng ý cầm tiền và hứa sẽ di chuyển cây cối. Sau đó ông T đã di chuyển một số chậu cây cảnh thì ông T biết được bà X đã bán gần hết đất chứ không phải chỉ bán một ít đất.

Khi xảy ra tranh chấp, bà X yêu cầu di chuyển cây cối nhưng ông T không đồng ý bán đất và không di chuyển cây cối. Vì vậy bà X đã cho người đập phá tài sản, chặt phá cây cối. Cụ thể: 01 nhà gỗ anh T làm năm 2002; 06 cây đào ăn quả trồng được 10 năm; 05 cây liễu cảnh trồng được 20 năm; 05 cây đào cảnh trồng được 15 năm; 05 cây mai trồng được 10 năm; 08 cây dạ lan cảnh trồng được 13 năm; 01 cây tùng kim trồng được 20 năm; 01 cây tùng la hán trồng được 13 năm; 03 cây ngân cảnh trồng được 19 năm; 06 cây bạch ngọc châm trồng được 20 năm; 03 cây gỗ xua đỏ trồng được 9 năm; 01 cây hoàng liên ơ rô trồng được 15 năm; 06 cây lê ăn quả trồng được 25 năm; 01 chậu cây xanh cảnh trồng được 11 năm; 01 cây hồng ăn quả trồng được 20 năm; 20 cây thông sa mộc trồng được 17 năm; 25 cây đào ăn quả trồng được 20 năm; 02 cây chân chim cảnh trồng được 13 năm; 06 cây lê ăn quả được 25 năm; 13.000 gốc hồng.

Đến nay, ông T được biết việc bà X bán đất cụ thể như sau: Ngày 06/01/2014 bà X sử dụng GNCQSDĐ số BA 867322 lập hợp đồng chuyển nhượng một phần đất có diện tích 5.811,4m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn T2 với giá 4.600.000.000đ, được công chứng tại Văn phòng công chứng S. Diện tích đất bà X chuyển nhượng cho ông T2 nằm trong thửa đất là tài sản chung của ông T và bà X, do ông T tạo dựng lên trong quá trình khai phá và sử dụng đất. Nhưng khi bà X lập hợp đồng bán đất ông T không biết và không được tham gia vào việc mua bán đất không ký hợp đồng chuyển nhượng đó. Nội dung của hợp đồng giữa bà X và ông T2 không ghi loại đất, hạng đất, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất, quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T2, diện tích đất bà X chuyển nhượng cho ông T2 đã được cấp GCNQSDĐ số BA 867322, diện tích là 10.215m<sup>2</sup> cho 01 thửa đất, nhưng bà X chỉ chuyển nhượng cho ông T2 một phần thửa đất là 5.811,4m<sup>2</sup>. Diện tích 5.811,4m<sup>2</sup> bà X chưa thực hiện thủ tục tách thửa đất và cấp GCNQSDĐ.

#### **Vì những lý do trên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:**

- Tuyên bố Văn bản công chứng Hợp đồng CNQSDĐ số công chứng 07, quyền số 01/2014/TP/CC/HĐGD ngày 06/01/2014 của Văn phòng công chứng S và Hợp đồng CNQSDĐ ngày 06/01/2014 được giao kết giữa bên chuyển nhượng bà Lương Thị X và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T2 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải trả lại diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà X là 6.150,1m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại tổ 3, phường F, thị xã S, tỉnh Lào Cai và toàn bộ số cây cối gắn liền với đất, gồm: 25 cây tổng quán sủi, 02 cây bồ đề, 26 cây rừng, 01 cây ốt, 03 cây mận ăn quả, 01 cây mận rừng, 17 cây sa mộc, 03

cây tiêu lan, 03 cây đào, 01 cây thông mã vĩ, 04 cây lê, 76 cây rừng tái sinh. Phần thiệt hại về tài sản và cây cối do bà X gây ra cho ông T, ông T không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ông T sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

**Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Văn phòng công chứng S trình bày:**

Khoảng tháng 12/2013 Văn phòng công chứng S (Gọi tắt là Văn phòng) nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2 với bà Lương Thị X, nội dung bà X chuyển nhượng cho ông T2 quyền sử dụng thửa đất tại tổ 11, thị trấn S, huyện S, tỉnh Lào Cai đã được cấp GCNQSDĐ số BA 867322 do UBND huyện S cấp ngày 15/3/2011 mang tên Lương Thị X, diện tích chuyển nhượng là 5.811,4m<sup>2</sup>. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đã kiểm tra hồ sơ và thấy rằng GCNQSDĐ số BA 867322 chỉ mang tên bà X, nhưng đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà X và ông Vũ Bình Đ, nên đã hướng dẫn bên chuyển nhượng là bà X và ông Đ phải có mặt tại Văn phòng công chứng và ký trực tiếp vào hợp đồng trước mặt công chứng viên hoặc phải có văn bản ủy quyền đồng ý cho bà X được thay mặt chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Ngày 04/01/2014, ông Đ đã lập Hợp đồng ủy quyền 1 bên tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai, nội dung ông Đ ủy quyền cho bà X được toàn quyền thay mặt ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 06/01/2014 Văn phòng nhận được yêu cầu công chứng của bà X về việc công chứng Hợp đồng ủy quyền với ông Đ. Sau khi kiểm tra hồ sơ công chứng thấy rằng hồ sơ đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật về công chứng, nên Văn phòng đã công chứng tiếp vào hợp đồng ủy quyền 1 bên do Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai lập ngày 04/01/2014. Như vậy, việc ông Đ ủy quyền cho bà X được chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo GCNQSDĐ số BA 867322 do UBND huyện S cấp ngày 15/3/2011 đã được công chứng là đúng quy định của pháp luật. Cùng ngày 06/01/2014 ông Nguyễn Văn T2 đã yêu cầu Văn phòng soạn thảo và công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Văn phòng đã soạn thảo hợp đồng về diện tích đất chuyển nhượng là 5.811,4m<sup>2</sup>; Giá trị chuyển nhượng là 4.600.000.000đồng; Phương thức thanh toán: 02 lần. Sau khi bên chuyển nhượng di chuyển hết số cây theo thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi soạn thảo xong nhân viên Văn phòng đã đọc cho bà X nghe, ông T2 đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, sau khi nghe toàn bộ dự thảo hợp đồng, các bên đều đồng ý với toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng, ông T2 đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng trước mặt Công chứng viên, còn bà X do không biết chữ nên đã điểm chỉ vào hợp đồng và có anh Nguyễn Thanh L ký xác nhận làm chứng việc bà X tự nguyện điểm chỉ.

Toàn bộ trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị X với ông Nguyễn Văn T2 đã được Văn phòng công chứng S thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, ông Vũ Văn

T khởi kiện yêu cầu tuyên bố Văn bản Công chứng vô hiệu là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bà X trình bày:**

Vào tháng 4/1985 cả gia đình bà X gồm có ông Vũ Bình Đ, bà X cùng các con là Vũ Thị L, Vũ Văn T, Vũ Thị H, Vũ Thị H1 và Vũ Thị P (Hoa và Phương bị chất độc da cam, hạn chế về khả năng nhận thức và khả năng điều khiển hành vi) đi vào khu vực ga H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai để tìm nơi cư trú mới cho cả gia đình, đến cuối năm 1985 bà L quay về Sa Pa, khai hoang đất trên khu vực lò ngói. Đến tháng 3/1986, Bà X dẫn theo các con là H, H1 và P về lại S và tiếp tục khai hoang trên diện tích đất bà L đã khai hoang trước đó. Đến ngày 15/6/1990 thì gia đình đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Vũ Bình Đ với diện tích 720m<sup>2</sup> nhưng không tiến hành đo đạc để đỡ tiền thuế đất nông nghiệp cho gia đình. Trên thực tế diện tích đất khi đó đã được hình thành như ngày nay).

Năm 2003, UBND thị trấn lên gặp các tổ trưởng dân phố đề nghị thu lại toàn bộ GCNQSDĐ năm 1990 để cấp lại bìa đỏ đất thổ cư. Bà X đã nộp cho ông Đoàn Văn P là tổ trưởng dân phố khi đó. Ngày 09/3/2004 gia đình được UBND huyện S, cấp bìa đỏ 120m<sup>2</sup> đất thổ cư mang tên bà Lương Thị X. Đến năm 2010 sau khi đã có ủy quyền của ông Vũ Bình Đ thì gia đình mới làm thủ tục đề nghị UBND huyện S cấp GCNQSDĐ đất nông nghiệp và được cấp GCNQSDĐ số CH00010 ngày 15/3/2011 với diện tích là 10.215m<sup>2</sup>. Đến ngày 06/01/2014 bà X có làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T2 5.811,4m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại bà X tiếp tục sử dụng, là tài sản riêng của bà X.

Năm 1990 khi ông T về sinh sống tại Sa Pa với bà X thì toàn bộ diện tích đất đã được hình thành như ngày nay, ông T không khai phá thêm bất kỳ diện tích đất nào, không tham gia sản xuất cùng gia đình, mà chỉ đi chạy xe ôm và đi làm vàng, không đóng góp bất kỳ khoản tiền nào cho gia đình phục vụ sinh hoạt. Đến năm 2006 khi ông T đi lấy vợ, sau đó bà X để ông T ra ăn riêng, nhưng vẫn ở chung nhà với bà X. Về kinh tế khi ông T ra ở riêng với vợ thì tự chủ về kinh tế, bà X cùng các con gái là và H, H1 và P tự chủ về kinh tế, không phụ thuộc vào nhau.

Quá trình mua bán đất giữa bà X và ông T2, bà đã gọi tất cả các con là T1, L, T, H đến để thông báo việc bà bán đất cho ông T2. Riêng ông T đã được bà X thông báo 02 lần nhưng không đến. Bà X có nói với các con là có người muốn mua đất nên bà X bán, lúc đó do ông T không đến nên bà X đã trực tiếp sang nhà và thông báo cho ông T biết là bà X bán một phần diện tích đất, việc trao đổi giữa bà X và ông T thì chỉ có hai người, ngoài ra không có ai khác chứng kiến. Diện tích bà X bán cho ông T2 là 5.811,4 m<sup>2</sup>, Vị trí đất nằm giữa khu đất của bà X đã được cấp GCNQSDĐ là 10.215 m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 4.600.000.000 đồng. Ông T2 đã bàn giao cho bà X 3.600.000.000 đồng ngay sau khi hợp đồng được công chứng ngày 06/01/2014, số tiền còn lại

1.000.000.000đồng hai bên thỏa thuận khi nào bàn giao mặt bằng sạch thì ông T2 sẽ thanh toán nốt cho bà X. Sau khi nhận số tiền 3.600.000.000 đồng, bà X đã chia cho các con cụ thể như sau: Các con gái gồm bà: T1, L, H mỗi người 200.000.000 đồng. Con trai ông T là 250.000.000 đồng và 50.000.000 đồng, bà X đưa cho ông T để di chuyển cây trên diện tích đất bà X đã bán cho ông T2 để trả lại mặt bằng sạch cho ông T2. Ông T đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng và đã có giấy biên nhận tiền của Tỉnh.

Sau khi ông T đã nhận tiền và hứa sẽ di chuyển toàn bộ cây trồng trên đất, đến ngày 20/11/2014 bà X bàn giao đất cho ông T2. Đã rất nhiều lần bà X đến nhắc nhở, nhưng ông T vẫn không thực hiện theo như cam kết, nên đến tháng 04/2015 bà X phải thuê người dọn mặt bằng, trả cho ông T2 và có chặt một số cây trên diện tích đất đã bán cho ông T2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà X đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

**Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:**

Trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án ông T2 và người đại diện theo ủy quyền của ông T2 đã đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 12/2019/TLST-DS ngày 28/6/2019 do thời hiệu để khởi kiện vụ án đã hết. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T2 thay đổi quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án và tuyên bố không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn T. Người đại diện theo ủy quyền của ông T2 nhất trí với toàn bộ ý kiến của bị đơn Văn phòng công chứng S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Vì, việc ông T2 nhận chuyển nhượng đất của và Lương Thị X là hoàn toàn ngay tình và đúng quy định của pháp luật. Thời điểm ông T2 nhận chuyển nhượng đất của bà X thì trong bìa nông nghiệp chỉ có tên bà X. Bà X là chủ sử dụng đất hợp pháp duy nhất theo GCNQSDĐ do UBND huyện S cấp năm 2011. Việc ông T2 nhờ Văn phòng công chứng S lập và Công chứng hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp và đúng với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn T.

Bản án số 05/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ Điều 40, 42 và Điều 46 Luật công chứng; Điều 122, Điều 689, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 07, quyền số 01/2014/TP/CC/HĐGD ngày 06/01/2014 của Văn phòng công chứng S và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2014 được giao kết giữa bên chuyển nhượng bà Lương Thị X và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T2 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải trả lại diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà X là 6.150,1m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại tổ 3, phường Phan Si Păng, thị xã S, tỉnh Lào Cai và toàn bộ số cây cối gắn liền với đất, gồm: 25 cây tồng quá sủ, 02 cây bồ đề, 26 cây rừng, 01 cây ốt, 03 cây mận ăn quả, 01 cây mận rừng, 17 cây sa mộc, 03 cây tiểu lan, 03 cây đào, 01 cây thông mã vĩ, 04 cây lê, 76 cây rừng tái sinh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 06/10/2020, Nguyên đơn ông Vũ Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên quan điểm tại cấp sơ thẩm đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng như nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định theo Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thị xã S, tuyên án phí theo quy định theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Văn T có đầy đủ các nội dung theo mẫu đơn, nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên được xác định là hợp lệ.

[2] Về nội dung kháng cáo của Nguyên đơn:

[2.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/01/2014 giữa bên chuyển nhượng bà Lương Thị X và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T2 (gọi tắt là Hợp đồng ngày 06/01/2014).

[2.1.1] Về hình thức:

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/01/2014 được lập thành văn bản, có chữ ký, điểm chỉ của hai bên ở các trang của Hợp đồng, được Văn phòng công chứng S công chứng. Ngoài ra, có xác nhận của người làm chứng ông Nguyễn Thành L về việc chứng kiến bà Lương Thị X điểm chỉ vào Hợp đồng. Xét thấy, hợp đồng ngày 06/01/2014 được lập phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng theo Điều 124 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 127 Luật Đất đai 2003.

[2.1.2] Về nội dung:

Theo Hợp đồng ngày 06/01/2014, bà Lương Thị X thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 quyền sử dụng đối với diện tích 5.811,4m<sup>2</sup> nằm trong diện tích đất 10.215,0m<sup>2</sup> tại tổ 11, thị trấn S, huyện S (nay là tổ 3, phường F, thị xã S) đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số BA 867322 ngày 15/3/2011 mang tên bà Lương Thị X. Giá chuyển nhượng là 4.600.000.000đồng. Ngoài ra, hai bên thỏa thuận không chuyển nhượng một số cây cối, tài sản trên đất và bên chuyển nhượng bà X có trách nhiệm di chuyển đề bàn giao mặt bằng cho bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T2.

Nguyên đơn ông Vũ Văn T cho rằng quyền sử dụng đất mà bà X thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T2 theo Hợp đồng ngày 06/01/2014 là tài sản chung của ông T và bà X. Việc bà X ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông T2 mà không có ý kiến của ông T là xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của ông T.

Xét về nguồn gốc và quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất chuyển nhượng theo Hợp đồng ngày 06/01/2014 thấy rằng:

Theo lời khai của các đương sự thì từ tháng 4/1985, gia đình bà X gồm có ông Vũ Bình Đ (chồng), bà X và các con là bà Vũ Thị L, bà Vũ Thị T1, bà Vũ Thị H, bà Vũ Thị H1, bà Vũ Thị P và ông Vũ Văn T (Bà H1 và bà P bị chất độc da cam, hạn chế về khả năng nhận thức, điều khiển hành vi). Cuối năm 1985, bà L quay về sinh sống tại Sa Pa. Tháng 3/1986, bà X cùng các con là bà H, bà H1, bà P về sinh sống tại Sa Pa. Đến năm 1990, ông T về cùng ở gia đình, cùng canh tác trên diện tích đất gia đình đã khai phá được trước đó.

Theo lời khai của làm chứng anh Nguyễn Việt T chỉ xác nhận về việc ngày 27/11/2015 bà X có thuê người cưa, chặt cây trên diện tích đất tranh chấp,

ông Đỗ Tuấn P xác nhận về việc có được ông T thuê để xây dựng lán để phục vụ việc ở và chăm sóc hoa hồng ở trên diện tích đất tranh chấp và hợp tác với ông T cùng trồng hoa hồng. Anh T và ông P không biết về nguồn gốc đất, diện tích đất cụ thể là bao nhiêu. Người làm chứng bà Đặng Thị H, bà Phạm Thị G, ông Đặng Ngọc T trình bày về việc ông T có khai phá thêm để mở rộng đất sau khi về ở cùng bà X nhưng diện tích đất cụ thể do bà X và ông T khai phá là bao nhiêu thì những người làm chứng không biết, ngoài ra những người làm chứng không xác nhận về việc diện tích đất do ông T khai phá có nằm trong diện tích đất mà bà X chuyển nhượng cho ông T2 hay không. Ngoài ra, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của mình đối với diện tích đất đang tranh chấp.

Những người làm chứng là các thành viên trong cùng gia đình và những người dân có đất giáp ranh với đất của bà X ông Nguyễn Văn T, bà Trịnh Thị Mỹ và ông Hà Quy H thì trình bày ông T không có công khai phá đất, từ khi ông T về Sa Pa sinh sống chỉ cùng sử dụng đất.

Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ số AB 867322 do UBND huyện S cấp ngày 15/3/2011 cho hộ bà Lương Thị X thì tại thời điểm cấp GCNQSDĐ hộ bà X gồm 03 nhân khẩu là bà Lương Thị X, bà Vũ Thị P và chị Đặng Tuyết A. Ông Vũ Văn T đã tách khẩu từ năm 2004.

Đối với việc ông T cho rằng khi bà X lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông T2 thì không T không được biết, không tham gia vào việc mua bán: Xét thấy, tại biên bản nhận tiền ngày 22/4/2014 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Mậu Phong là tổ trưởng dân phố và các thành viên của gia đình gồm bà Vũ Thị L, bà Vũ Thị H chứng kiến việc bà Lương Thị X đã giao cho ông T số tiền 300.000.000 đồng (ông T đã ký nhận tiền), lý do nhận tiền theo biên bản hòa giải ngày 18/4/2014. Theo Biên bản hòa giải ngày 18/4/2014 gồm có ông Nguyễn Mậu P, ông Phạm Văn H, ông Bùi Tiến L và bà Ngô Thị C cùng với bà Lương Thị X và ông Vũ Văn T có nội dung thông nhất về việc cắt đất cho ông T phía Bắc giáp đường quốc lộ 4D khoảng 15m đã có cọc ranh giới, phía Tây giáp cống, phía Nam giáp đất ông T2 có cọc ranh giới, cọc sắt chữ Y, phía Đông giáp với bà Lương Thị X đã có hai cọc ranh giới; bà X cho và hỗ trợ chuyển tài sản trên đất tổng số tiền là 300.000.000 đồng, khi nào bà X chuyển tiền thì ông T phải chuyển hết tài sản trên đất, thời hạn chuyển hết cây (Tài sản trên đất) là ngày 30/11/2014, những người tham gia hòa giải đều ký tên trong biên bản. Vì vậy, không có căn cứ xác định việc ông T không biết bà X bán đất cho ông T2.

Ngoài ra, tại Quyết định giám đốc thẩm số 03/2019/HC-GĐT ngày 12/3/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, có nhận định: “Bà X và các thành viên trong gia đình đều khẳng định anh Tỉnh không có công khai phá đất, bản thân anh Tỉnh cũng không có căn cứ nào chứng minh phần diện tích anh tự khai phá thêm. Ngoài ra, tại biên bản nhận tiền ngày 22/4/2014, anh Tỉnh cũng đã nhận tặng cho từ bà X 402m<sup>2</sup> đất và nhận 300.000.000 đồng sau khi bà X bán đất, trong đó có 50.000.000 đồng hỗ trợ chuyển cây cối. Như vậy, anh Tỉnh đã

thừa nhận quyền sử dụng đất là của bà X nên bà X có quyền định đoạt đối với diện tích đất mà bà X được cấp GCNQSDĐ...”

[2.1.3] Từ những phân tích trên thấy rằng quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/01/2014 giữa bên chuyển nhượng bà Lương Thị X với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T2 được xác lập phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức, các bên giao dịch đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc thỏa thuận, ký kết hợp đồng là tự nguyện. Ông Vũ Văn T cho rằng có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất chuyển nhượng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án sơ thẩm bác yêu cầu của ông Vũ Văn T về việc yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/01/2014 vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận, nên không có căn cứ buộc ông T2 phải trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và các cây cối, tài sản trên đất.

[3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Vũ Văn T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh yêu cầu khởi kiện cũng như nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của ông Vũ Văn T là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thị xã S.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Vũ Văn T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Văn T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm 05/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vũ Văn T phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AC/2012/0000920 ngày 12/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã S, tỉnh Lào Cai.

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

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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”*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND thị xã S;
- Chi cục THADS thị xã S;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

**Đặng Phi Long**