TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 239/2024/DS-PT
Ngày: 21/5/2024
V/v: Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; huỷ sang tên trong giấy chứng nhận QSD đất; công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; đòi bàn giao nhà đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với 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 Tiến Dũng;

Ông Nguyễn Trọng Đoàn.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Hoàng Thị Thu Hoài - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

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

Ngày 21 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 169/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 do có kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5351/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa:

**** Nguyên đơn:*** Cụ Trịnh Thị D, sinh năm 1938; địa chỉ: Xóm G, thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội, có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Xuân V, sinh năm 1960; địa chỉ: Xã V, huyện M, thành phố Hà Nội; có mặt.

**** Bị đơn:***

1. Bà Bùi Thị M, sinh năm 1974; địa chỉ: Đ, Thôn A, xã Q, huyện C, thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Chị Trần Thị P, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:***

1. Ông Trịnh Trọng T, sinh năm 1973; địa chỉ: Đ, Thôn B, xã Q, huyện C, thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1973; địa chỉ: Đ, Thôn B, xã Q, huyện C, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:***

1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện P, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Duy T2, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm C, thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1964; có mặt.

3. Anh Lê Tuấn T3, sinh năm 1987; có mặt.

4. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1987; có mặt.

5. Cháu Lê Tuấn A, sinh năm 2020; vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân huyện C, thành phố Hà Nội; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt..

7. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Manh T4). Địa chỉ: Số B LK A, Khu đô thị V, phường P, quận H, thành phố Hà Nội; vắng mặt và có ý kiến không tham gia tố tụng và không tham gia phiên tòa trong hồ sơ vụ án.

8. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1). Địa chỉ: Tầng A, tòa nhà C, khu T, phường P, quận L, thành phố Hà Nội; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/8/2020 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là cụ Trịnh Thị D trình bày:

Cụ Trịnh Thị D là chủ nhà đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ 01, diện tích 248m^2 tại thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số U458222 ngày 30/01/2002; số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00564/QSDĐ/97QĐ/UB cho hộ cụ Trịnh Thị D.

Năm 2010, anh Lê Tuấn T5 và chị Trần Thị P là cháu gọi cụ D là già/bác ruột (cụ D là chị gái của mẹ anh T5) hỏi mượn cụ D GCNQSDĐ để vay vốn Ngân hàng, mua máy móc kinh doanh nhựa phế thải và hẹn ít ngày sẽ trả lại GCNQSDĐ. Tạo điều kiện cho các cháu, cụ có cho chị P mượn GCNQSDĐ. Sau đó, vợ chồng anh T5, chị P đưa cụ ra Hà Nội nói ký vào giấy tờ của Ngân hàng để lấy tiền. Vì cụ D không biết đọc, không biết viết (nhiều người biết cụ D không biết chữ). Tại đây, cụ bị ai đó bôi mực vào tay và điểm chỉ, nhưng nội dung và giấy tờ thì cụ không biết. Điểm chỉ xong cụ D đi về trước, anh T5 và chị P về sau. Vài tháng sau đó cụ đòi nhiều lần thì khoảng tháng 9/2011, anh T5, chị P sang trả lại cho cụ GCNQSDĐ nêu trên.

Cuối tháng 11/2011, anh T5, chị P lại sang tiếp tục hỏi mượn GCNQSDĐ để vay vốn. Ban đầu cụ không đồng ý nhưng chị P cam kết chỉ nửa tháng đến

một tháng là trả lại nên cụ đồng ý. Sau khi mượn được GCNQSDĐ, anh T5, chị P bảo cụ D lên xe để lên xã ký giấy vay tiền. Lúc đó là đầu giờ chiều nên ở xã không có ai. Sau đó, anh T5, chị P nói đưa cụ đến Ngân hàng gần làng N để ký giấy tờ vay tiền. Khi đến nơi, có mình cụ vào phòng, còn anh T5, chị P đi đâu thì cụ không biết. Trong phòng có hai người đàn ông hỏi cụ "cụ có biết ký không"; cụ bảo "tôi không biết chữ"; hai người đàn ông bảo lại "thế cụ điểm chỉ". Họ bảo cụ đưa hai tay ra rồi bôi cái gì đó vào ngón tay, cầm tay cụ ấn xuống tờ giấy, rồi bảo cụ "xong rồi". Cụ đi về cũng không biết mình điểm chỉ vào những giấy tờ gì, cứ nghĩ như lần trước giúp cháu mình phát triển sản xuất. Quá hạn hơn một tháng, cụ nhiều lần đòi chị P GCNQSDĐ nhưng chị P chỉ khất lần, chây ì không trả cho cụ.

Đến tháng 7/2016, có hai người lạ mặt đến nhà cụ yêu cầu gia đình cụ dọn đi nơi khác để trả nhà và đất cho họ. Vì họ bảo đã mua của cụ và đã được cấp GCNQSDĐ mới mang tên bà Bùi Thị M.

Lúc này, gia đình cụ D mới biết chị P khi mượn GCNQSDĐ của cụ đã cấu kết với Văn phòng công chứng lừa cụ điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng đất, hai người đàn ông ấn mực vào tay cụ và điểm chỉ là người của Văn phòng C1 không phải Ngân hàng nào cả.

Sau khi phát hiện sự việc có tính chất lừa đảo chiếm đoạt tài sản, gia đình cụ D đã làm đơn đề nghị các cấp có thẩm quyền của huyện C và thành phố Hà Nội xem xét giải quyết và yêu cầu sao lục toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký và quản lý đất đai huyện C. Sau khi nhận được toàn bộ hồ sơ, gia đình cụ D nhận thấy hành vi vi phạm pháp luật của bà M đã giả mạo đơn từ, chữ ký của cụ để làm hồ sơ sang tên đổi chủ trên thửa đất này. Cụ đã có đơn đề nghị UBND huyện C thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho bà M; yêu cầu Văn phòng đăng ký và quản lý đất đai dừng giao dịch với GCNQSDĐ mang tên bà M tại thửa số 55, tờ bản đồ số 01, diện tích 248,8m^2 tại thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội. Bà M không có giấy tờ nào khác ngoài hồ sơ tại Văn phòng đăng ký và quản lý đất đai huyện C.

Gần đây bà M lại tiếp tục cung cấp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trịnh Trọng T và bà Nguyễn Thị C (địa chỉ: Đ, thôn B, xã Q, huyện C, Hà Nội) với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Đây là việc làm vi phạm pháp luật bởi nhiều lần bà M đưa người đến dọa nạt bắt gia đình cụ đòi chuộc lại với số tiền rất lớn. Sau khi gia đình cụ phản đối hành vi lừa đảo giả mạo giấy tờ chiếm đoạt tài sản thì bà M không đến đe dọa nữa.

cụ D yêu cầu:

1. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 73/2011/CNQSDĐ ngày 28/11/2011 của Văn phòng C1 cụ Trịnh Thị D và bà Bùi Thị M.

2. Huỷ GCNQSDĐ số BI465662 do UBND huyện C cấp ngày 06/03/2012 mang tên bà Bùi Thị M (đăng ký biến động từ hộ bà Trịnh Thị D sang cho Bùi Thi M) cấp đổi từ GCNQSDĐ số U 458222.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 751/2017 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N giữa bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Trịnh Trọng T và bà Nguyễn Thị C.

Bị đơn là bà Bùi Thi M trình bày:

Bà Bùi Thi M quen biết với anh Lê Tuấn T5 và không có quan hệ gì với cụ Trịnh Thị D.

Năm 2011, bà M có nhu cầu mua đất và được anh T5 giới thiệu cụ D có nhu cầu bán đất nên bà gặp cụ D để giao dịch. Bà M và cụ D thống nhất giá cả đối với mảnh đất mà cụ D đang ở là 1.000.000.000đ; bà M đã giao cho cụ D đủ số tiền trên cho và có viết giấy giao nhận tiền (do nhiều năm nên thất lạc các giấy tờ hiện tại chỉ còn GCNQSDĐ). Ngày 28/11/2011, anh T5 dẫn cụ D cùng con gái là chị Lê Thi T1 đến Văn phòng C1 để làm thủ tục chuyển nhượng mảnh đất cụ D đang ở sang cho bà M. Trong quá trình làm việc, các bên xuất trình các giấy tờ liên quan, chứng minh thư, sổ hộ khẩu, GCNQSDĐ...(bản chính) để Công chứng viên đối chiếu, soạn thảo hợp đồng công chứng. Sau khi soạn xong hợp đồng, Công chứng viên đã đọc lại cho các bên nghe và để các bên tự đọc, cụ D, chị T1 và bà M đã đọc không có ý kiến gì và ký đầy đủ tên họ vào các trang của bản hợp đồng.

Do bà M chưa có nhu cầu sử dụng đất nên cho cụ D mượn, tiếp tục ở một thời gian trên đất. Hai bên chỉ nói miệng, không làm văn bản giấy tờ. Ngày 06/03/2012, UBND huyện C đã cấp GCNQSDĐ số BI 465002 mang tên bà Bùi Thị M. Việc này cụ D và con gái biết, không có ý kiến gì.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, bà M nhiều lần đến yêu cầu cụ D bàn giao nhà đất như thỏa thuận nhưng cụ D và con gái liên tục khất lần không muốn trả. Nghĩ cụ D đã già, hoàn cảnh neo đơn nên bà M vẫn tiếp tục cho cụ D ở trên đất của mình.

Bà M không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của cụ D với các lý do sau:

1. Về nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Cụ D và chị T1 là người có đầy đủ hành vi năng lực pháp luật dân sự. Mục đích và nội dung giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng cụ D hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

2. Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản có công chứng tại Văn phòng C1 đúng quy định pháp luật. đã được đăng ký biến động tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ mang tên bà M.

Bị đơn là chị Trịnh Thị P1 trình bày:

Chị là vợ của anh Lê Tuấn T5, cụ D là chị ruột của mẹ anh T5. Năm 2011, vợ chồng chị có nhu cầu vay tiền để làm ăn, nhưng do vợ chồng chị ở đất ruộng không có GCNQSDĐ nên vợ chồng chị đến mượn cụ D

GCNQSDĐ để thế chấp vay tiền đáo nợ Ngân hàng, hẹn 01 tháng trả lại cụ GCNQSDĐ. Chị P1 cầm GCNQSDĐ của cụ D ra đường L vay của một người đàn ông tên là N1 số tiền là 300.000.0000đ và gửi GCNQSDĐ lại để làm tin. Khoảng 03 tháng sau, chị P1 lấy lại GCNQSDĐ để trả lại cụ D và không đưa cho cụ D đồng nào cả.

Cũng trong năm 2011, vợ chồng chị cần vay tiền Ngân hàng nên lại mượn cụ D GCNQSDĐ. Cụ D đưa cho chị P1 GCNQSDĐ và chị đưa cho anh T5 để làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Khi hỏi mượn GCNQSDĐ, chị cũng không biết là phải làm hợp đồng chuyển nhượng hay làm hợp đồng tặng cho. Vài ngày sau, anh T5 bảo chị chở cụ D lên Văn phòng C1, chị sang bảo cụ D lên ký giấy tờ, nhưng chị cũng không biết sẽ ký giấy tờ gì nên cũng không giải thích cho cụ D.

Khi đến nơi, có anh T5 và một hai người cùng ở đó, không ai giải thích, không ai đọc lại hợp đồng cho chị và cụ D nghe, chỉ bảo chị và cụ D ký. Chị cũng không kịp đọc nên không rõ chị và cụ D ký gì, chị cũng không nhớ cụ D ký hay chỉ điểm chỉ. Sau đó, chị lại chở cụ D về, cả hai đều không cầm hợp đồng gì. Ngoài ra, chị P1 cũng không biết bà Bùi Thị M là ai, vợ chồng chị không đưa cho cụ D đồng nào.

Anh T5 chết ngày 6/2/2013, trước khi chết không lấy được GCNQSDĐ để trả lại cho cụ D và cũng không dặn dò gì. Sau khi anh T5 chết, chị tìm trong ví thì biết anh T5 có vay nợ bà Bùi Thị M số tiền 700.000.000đ; chị có đưa bản phô tô giấy này cho bà Nguyễn Thị H (là con dâu của cụ bà D).

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 19/6/2019 tại Công an huyện C chị P1 trình bày: Khoảng cuối năm 2010 chị cùng chồng là anh Lê Tuấn T5 mở doanh nghiệp tư nhân, do cần vốn làm ăn nên anh T5 có nói với chị là mượn GCNQSDĐ của cụ D để thế chấp Ngân hàng. Sau đó, hai vợ chồng chị đến nhà cụ D nói với cụ D để mượn GCNQSDĐ đi thế chấp Ngân hàng, cụ D nói là "*mượn nóng thì được còn lâu dài thì thôi*" và bảo với anh T5 hôm sau đến lấy.

Ngày hôm sau, vợ chồng chị quay lại nhà cụ D và cụ D đưa cho chồng chị G. Anh T5 lái xe máy, cụ D ngồi ở giữa, chị ngồi ngoài đến xã N nhưng không thấy ai ở đó. Anh T5 tiếp tục chở chị và cụ D đến Văn phòng C1 ở trụ sở N. Tại đây, anh T5 viết giấy vay tiền của một người đàn ông tên N1 khoảng 30 tuổi ở Hà Nội. Sau đó, mọi người thông qua biên bản vay tiền và đều ký xác nhận, riêng cụ D chỉ điểm chỉ (không rõ ngoín nào) vì cụ D không biết chữ. Sau đó, anh N1 đưa cho vợ chồng chị 300.000.000đ; anh T5 hứa 30 ngày sau sẽ trả đủ số tiền cho anh N1 và chuộc GCNQSDĐ của cụ D. Tuy nhiên, do làm các thủ tục lâu nên phải mất thời gian 01 tháng vợ chồng chị mới có đủ tiền để trả cho anh N1 chuộc sổ đỏ lại cho cụ D và cụ D đã nhận lại GCNQSDĐ.

Từ đó đến nay chị không mượn GCNQSDĐ của cụ D lần nào khác, còn chồng chị mượn hay không thì chị không rõ. Sau khi anh T5 chết, chị thấy trong ví anh T5 có một giấy vay nợ anh T5 vay của bà M số tiền 700.000.000đ. Năm

2016, bà M vào nhà cụ D đòi đất. Lúc đó, cụ D dẫn bà M đến gặp chị để làm rõ việc anh T6 vay tiền bà M. Chị không có quan hệ gì với bà M.

Ngày 22/11/2011, vợ chồng chị có ký giấy vay tiền 300.000.000đ của ông Lê Đình M1 trong giấy có ghi thế chấp sổ đỏ của cụ D, chị không biết gì về hợp đồng chuyển nhượng. Đến năm 2016, khi bà M đến đòi nhà của cụ D thì cụ D sang nhà chị đòi GCNQSDĐ. Giữa vợ chồng chị và bà M không có giấy tờ bán nhà nào khác ngoài hợp đồng công chứng, vợ chồng chị cũng không nhận khoản tiền bán nhà nào của bà D.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trịnh Trọng T **và bà** Nguyễn Thị C **trình bày:**

Ông Trịnh Trọng T và bà Bùi Thị M là bạn học cùng lớp và là anh em trong họ, là hàng xóm với nhau. Đầu năm 2017, ông T được biết bà M và chồng là ông Trịnh Viết B có nhu cầu bán đất tại thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội.

Ngày 20/02/2017, sau khi tìm hiểu về nguồn gốc đất, kiểm tra GCNQSDĐ và được bà M dẫn đến xem hiện trạng nhà đất thì vợ chồng ông T và bà M, ông B đã thỏa thuận và ký "Giấy đặt cọc" để thực hiện việc mua bán toàn bộ thửa đất số 55, tờ bản đồ số 01, diện tích 248m^2 tại thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội với giá chuyển nhượng 6.000.000 đồng/m^2.

Vợ chồng ông T đến xem nhà đất vào giữa buổi trưa, lúc này nhà đất không có ai và khóa cửa. Tại thời điểm đó, vợ chồng ông T cũng đã có thắc mắc và yêu cầu được vào nhà để xem thì được bà M trao đổi và cam kết rằng nhà này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà M nhưng bà M đang cho người khác ở nhờ và họ không có nhà nên không thể mở cửa đưa vợ chồng ông T vào được. Vì là người quen nên vợ chồng ông T hoàn toàn tin tưởng vào nội dung bà M trao đổi. Thực tế lúc đó, bà M đang đứng tên là chủ sử dụng đất hợp pháp nên vợ chồng ông T không thể biết được các giao dịch trước khi cấp GCNQSDĐ cho bà M.

Sau đó, thực hiện theo đúng thỏa thuận giữa hai bên, vợ chồng ông T đã chuyển cho bà M số tiền 500.000.000đ, việc giao nhận tiền được thể hiện tại "Giấy đặt cọc" ngày 20/02/2017, bà M đã nhận đủ số tiền trên. Hai bên thống nhất trong thời gian 20 ngày hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng.

Ngày 03/03/2017, tại Văn phòng C1 (địa chỉ: Số F, khu H, thị trấn C, huyện C, thành phố Hà Nội), vợ chồng ông T và bà M, ông B đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 751/2017, quyển số 02TP/CC-SCC/HNGĐ. Sau khi ký xong hợp đồng thì vợ chồng ông đã chuyển nốt số tiền còn lại là 988.000.000đ cho bà M. Bà M cũng đã xác nhận nội dung trên vào "Giấy đặt cọc ngày 20/02/2017" để xác nhận việc mua bán đã giao nhận đủ tiền. Giao dịch của hai bên được thực hiện hoàn toàn minh

bạch, rõ ràng. Vợ chồng ông T cũng đã kiểm tra cẩn thận về thực địa (có tồn tại nhà đất thật), về sổ đỏ trước khi đặt cọc.

Sau khi giao dịch chuyển nhượng kết thúc, vợ chồng ông T đã thực hiện các thủ tục theo quy định để đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 55 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H - Chi nhánh huyện C. Tuy nhiên, ngày 31/10/2017 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H - Chi nhánh huyện C đã có Công văn số 2218/TB-CNHCM gửi bà M với nội dung: *Ngày 24/8/2017, Chi nhánh* Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện C *tiếp nhận được đơn đề nghị của cụ* Trịnh Thị D *đề nghị giải quyết về việc bị lừa đảo ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên bà* Bùi Thị M *đối với thửa đất nêu trên. Sau khi các bên thống nhất giải quyết tranh chấp và rút đơn ngừng giao dịch, Chi nhánh* Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện C *sẽ xem xét tiếp tục giải quyết hồ sơ*. Lúc này, vợ chồng ông T mới biết thửa đất số 55 nêu trên đang có tranh chấp giữa gia đình cụ D với gia đình bà M và vợ chồng ông T không thể thực tiếp các thủ tục sang tên.

Vợ chồng ông T đã yêu cầu bà M nhanh chóng giải quyết mâu thuẫn và tranh chấp để vợ chồng ông được nhận nhà đất, thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để đảm bảo quyền lợi của gia đình. Tuy nhiên, cho đến nay vẫn chưa giải quyết được triệt để, quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông đã bị ảnh hưởng rất nhiều trong thời gian qua.

Do vậy, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ D; đồng thời có yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và bà M, ông B; yêu cầu các bên thực hiện đúng hợp đồng; yêu cầu hộ cụ D bàn giao đất cho vợ chồng ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T1 **trình bày:**

Khoảng năm 2011, có hôm chị P1 gọi điện nhờ bà mang chứng minh thư nhân dân về cho mượn. Bà hỏi để làm gì thì bà P1 bảo "để mượn sổ của già để vay tiền". Vài ngày sau bà về, bà P1 đón đưa đến phòng có vài người ở đó và một người bảo bà viết tên vào chỗ này, bà viết chữ "T1" vào đó; xong bà P1 bảo bà về, không ai nói và không ai đọc cho bà nghe cả. Sau này, khi có người đến đuổi nhà bà thì bà mới biết bà P1 lừa mẹ con bà vì mẹ con bà không biết chữ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mai H **trình bày:**

Bà là con dâu của cụ D, chồng bà đã chết nên mẹ con bà ở cùng cụ D. Bà đồng ý với ý kiến của cụ D đã trình bày. Việc cụ D cho cháu là ông T5, bà P1 mượn sổ đỏ thế nào bà không biết vì cụ D không nói. Sau này khi bà M đến đòi nhà thì bà mới biết. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ D và gia đình bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND huyện C **trình bày:**

Ngày 04/07/2017, Văn phòng Đ - Chi nhánh huyện C nhận được Văn bản số 158/BTCD ngày 29/06/2017 của Ban tiếp công dân huyện C. Văn phòng Đ chi nhánh huyện C cung cấp cho cụ Trịnh Thị D các tài liệu liên quan đến các

thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân, lệ phí, giấy nộp tiền vào ngân sách. Trong tài liệu lưu không có giấy tờ thanh toán giữa cụ Trịnh Thị D và bà Bùi Thị M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 **(nay là Văn công chứng** Nguyễn Mạnh T4**) trình bày:**

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 73/2011/CNQSDĐ ngày 28/11/2011 giữa cụ Trịnh Thị D và bà Bùi Thị M cách đây hơn 10 năm, qua kiểm tra hồ sơ lưu tại văn phòng thấy việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 73/2011/CNQSDĐ ngày 28/11/2011 giữa cụ Trịnh Thị D và bà Bùi Thị M được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật.

Gửi kèm các văn bản: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy Chứng minh nhân dân Bùi Thị M, Giấy chứng minh nhân dân Bùi Thị M, Sổ hộ khẩu Bùi Thị M, Giấy Chứng minh nhân dân Trịnh Thị D1, Giấy Chứng minh nhân dân Lê Thị T1, Sổ hộ khẩu Trịnh Thị D1, Giấy báo tử Lê Tuấn D2.

Văn công chứng Nguyễn Mạnh T4 đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 **(nay là** Văn phòng C1**) trình bày:**

Văn phòng C1 nhận được Giấy triệu tập số 27/TT-DS của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội triệu tập Văn phòng C1 để tham gia tố tụng vụ án do cụ Trịnh Thị D khởi kiện. Do tính chất công việc không thể có mặt tại Tòa án nên Văn phòng C1 xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết; đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã thu thập tài liệu, chứng cứ như sau:

Tại công Văn số 15/CAX ngày 09/03/2023 của Công an xã N *cung cấp ý kiến*:

Tại thời điểm 2001 đến tháng 02/2002, Công an xã N không có tài liệu chứng minh hộ gia đình cụ Trinh Thi D. Ngày 07/03/2020, Công an xã N được bàn giao một quyển sổ gốc nhân hộ khẩu (NK3 - màu xanh) của xã được sao chép lại từ số gốc năm 1995 do đã cũ và được đóng dấu ngày 10/10/2003; tại quyển số 03-08 tờ số 02 hộ gia đình cụ Trịnh Thị D gồm hai nhân khẩu gồm: Cụ Trịnh Thị D, sinh năm 1938 và chị Lê Thị T1, sinh năm 1981.

Người làm chứng là ông Nguyễn Cửu N2 **trình bày:**

Ông là Trưởng thôn Trúc Lý từ năm 2014, là người làng sinh ra và lớn lên ở đây. Từ trước đến nay thì gia đình cụ D vẫn ở đây, chưa bao giờ nghe nói hay chứng kiến việc cụ D rao bán nhà đất. Năm 2016 có việc bà M và một số người vào đòi đất nên thôn và xã phải giải quyết. Khi bà M đến đòi đất thì ông và bà con trong làng mới biết có việc vợ chồng anh T5, chị P1 mượn GCNQSDĐ của cụ D đi vay tiền. Ông có hỏi cụ D, được cụ D kể lại là chị P1 chở cụ lên Văn phòng công chứng để ký giấy tờ gì đó mà cụ D không biết. Do cụ D không biết chữ nên vợ chồng anh T5, chị P1 cầm tay cụ điểm chỉ. Bà M về đòi nhà đất nhiều lần làm mất trật tự thôn xóm, vài năm gần đây bà M không đến nữa.

Cụ D lấy chồng từ năm 13 tuổi, cụ không biết chữ, không đọc được, không ký được. Chị T1 là con nuôi của cụ cũng chậm, không biết đọc, viết rất ít chỉ biết viết tên. Việc vợ chồng anh T5, chị P1 mượn sổ đỏ rồi làm thủ tục bán là trái ý muốn của cụ D và gia đình cụ D, cả xóm làng đều biết cụ D không được hưởng đồng nào, do ít học nên bị cháu lợi dụng lòng tốt**.**

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản ngày 06/01/2022 có nội dung thể hiện:

- Tổng giá trị vật kiến trúc trên đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 01 thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội là: 90.157.605đ.

- Giá trị cây, hoa mầu trên đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 01, thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội là: 2.193.000đ.

- Giá quyền sử dụng đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 01, thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội: 257.4m^2 x 10.500.000 đồng/01m^2 = 2.702.700.000đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 27/7/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Trịnh Thị D đối với bà Bùi Thị M và bà Trần Thị P cụ thể:

[1.1] Tuyên vô hiệu toàn bộ đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/11/2011 đã được Văn phòng C1 tại số công chứng 73/2011/CNQSDĐ, quyển số 01 VP/CC-SCC/HĐGD giữa cụ Trịnh Thị D, bà Lê Thị T1 với bà Bùi Thị M đối với nhà đất tại thửa số 55, tờ bản đồ số 01, diện tích 248 m^2 tại thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội.

[1.2] Xác định không có hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các bên chưa giao nhận tiền và giao nhận nhà.

[1.3] Tuyên huỷ Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 55, tờ bản đồ số 01, diện tích 248m^2 tại thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội do UBND huyện C cấp ngày 06/03/2012 cho bà Bùi Thị M (sinh năm 1974, CMTND số 111999325; địa chỉ thường trú: Đ, thôn A, xã Q, huyện C, thành phố Hà Nội).

[1.4] Xác định nhà, đất tại thửa số 55, tờ bản đồ số 01, diện tích 248m^2 tại thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng đất, sở hữu nhà của cụ Trịnh Thị D và bà Lê Thị Tư .

Khi bản án có hiệu lực, cụ Trịnh Thị D và bà Lê Thị T1 có quyền hoàn tất thủ tục để đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại thửa số 55, tờ bản đồ số 01, diện tích 248m^2 tại thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội theo quyết định của bản án có hiệu lực.

[2] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trịnh Trọng T, bà Nguyễn Thị C về việc: Yêu cầu các bên thực hiện đúng hợp đồng, công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/03/2017; yêu cầu hộ cụ Trịnh Thị D bàn giao đất tại thửa số 55, tờ bản đồ số 01, diện tích 248,8m^2 tại thôn C, xã N, huyện C,

thành phố Hà Nội; yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09 và 11/8/2023, bị đơn là bà Bùi Thị M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trịnh Trọng T và bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là bà Bùi Thị M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trịnh Trọng T giữ nguyên nội dung kháng cáo và ý kiến, quan điểm trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Bà Bùi Thị M trình bày khi nhận chuyển nhượng đất của cụ D, bà đã thanh toán đủ tiền cho cụ D ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Việc giao nhận tiền có lập văn bản, nhưng do thời gian đã lâu nên bị thất lạc. Lý do ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng khác với giao dịch thực tế là do không hiểu biết pháp luật. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng công chứng và đã sang tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà M, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của cụ D.

Ông T trình bày vợ chồng ông không biết tranh chấp giữa cụ D với bà M và tin tưởng Văn phòng công chứng nên mới đồng ý mua. Cụ D không biết chữ thì không thể ký được, không thể ai cầm tay cụ D lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng nên đề nghị xác định lại có đúng chữ ký của cụ D không. Nếu không đúng thì yêu cầu xác định trách nhiệm của bà M và Văn phòng C1. Trước khi mua vợ chồng ông đã kiểm tra GCNQSDĐ tại Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện C và xác định GCNQSDĐ là của bà M. Vợ chồng ông là người thứ ba ngay tình, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của chị T1 khẳng định không có việc cụ D chuyển nhượng nhà, đất; không có việc nhận tiền của bà M và giao nhà. Cụ D cùng con cháu vẫn quản lý, sử dụng nhà đất từ trước đến nay và nhà đất này là nơi thờ cúng Liệt sĩ; yêu cầu bà M phải chứng minh việc giao tiền cho cụ D. Ông hoàn toàn nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà M và vợ chồng ông T và bà C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi tóm tắt nội dung vụ án, nghe ý kiến trình bày của các bên đương sự, kết quả tranh luận đã kết luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ cụ D với bà M có chữ ký và điểm chỉ của cụ D, nhưng ông Nguyễn Cửu N2 Trưởng thôn Chúc Lý, xã N khẳng định cụ D không biết chữ và không đọc được, còn chị T1 (con cụ D) biết rất ít, chỉ biết viết tên. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng này lại không có người làm chứng theo quy định của Luật Công chứng nên chưa có đủ cơ sở

xác định ý chí của cụ D. Bà M khai có giấy biên nhận giao 01 tỷ đồng nhưng bị thất lạc, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà M lại khai giá thỏa thuận chuyển nhượng 521 triệu và bà M không cung cấp được giấy giao nhận tiền. Thực tế cụ D và con cháu vẫn quản lý, sử dụng nhà đất này nên có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng này là giao dịch bị lừa dối, nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng chưa được thực hiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ D với bà M là vô hiệu là có căn cứ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với vợ chồng ông T, bà C thấy: Năm 2016 bà M đến đòi nhà đất tranh chấp và tại Thông báo ngày 24/3/2017 của Công an huyện C xác nhận đã nhận được đơn của cụ D từ ngày 17/02/2017. Tuy nhiên, ngày 03/3/2017 bà M lại chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông T và cam kết trong hợp đồng là nhà đất không có tranh chấp là thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối. Mặt khác, vợ chồng ông T và người đại diện theo ủy quyền của bà M có lời khai mâu thuẫn về giá tiền chuyển nhượng; vợ chồng ông T không xem nhà đất khi giao dịch dẫn đến việc không biết gia đình cụ D đang quản lý, sử dụng nhà đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với vợ chồng ông T là hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T, bà C yêu cầu áp dụng thời hiệu thấy: Căn cứ các phân tích nêu trên thấy không có cơ sở xác định áp dụng thời hiệu theo yêu cầu độc lập của vợ chồng ông T. Các đương sự cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà M và vợ chồng ông T, bà C. Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm xác định án phí dân sự sơ thẩm không đúng nên đề nghị sửa lại 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, ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn là bà Bùi Thị M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trịnh Trọng T và bà Nguyễn Thị C đảm bảo đúng thời hạn do pháp luật quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là bà Nguyễn Thị C (vợ ông T) vắng mặt. Ông T có mặt tham gia phiên tòa trình bày bà C đã nhận được giấy triệu tập, nhưng do bị ốm nên ủy quyền cho ông đại diện tham gia phiên tòa. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có kháng cáo và đều có ý kiến xin vắng mặt tại phiên tòa. Các đương sự có mặt tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đều đề nghị xét xử. Hội đồng xét xử phúc

thẩm thảo luận thấy đây là phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ hai, bà C (là vợ ông T) có cùng nội dung kháng cáo và có cùng quyền lợi với ông T, ủy quyền cho ông T tham gia phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều không có kháng cáo và đã có ý kiến trong hồ sơ vụ án. Sự vắng mặt của những người này không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên quyết định tiến hành xét xử.

- Đối với việc bị đơn là bà M có đơn xin hoãn phiên tòa để mời Luật sư và việc đăng ký thủ tục bảo vệ quyền lợi cho bị đơn là bà Bùi Thị M tại phiên tòa phúc thẩm thấy: Trong suốt thời gian từ khi xét xử sơ thẩm (27/7/2023) đến thời điểm mở phiên tòa phúc thẩm lần 2 (ngày 21/5/2024) là gần 01 năm, nhưng bà Bùi Thị M không mời Luật sư bảo vệ quyền lợi cho mình tại cấp phúc thẩm. Đến ngày mở phiên tòa lần 2, Luật sư Nguyễn Văn T7 - Văn phòng luật sư Nguyễn T7 thuộc Đoàn luật sư thành phố H mới xuất trình các tài liệu để làm thủ tục đăng ký bảo vệ quyền lợi cho bà M tại phiên tòa phúc thẩm và nộp đơn xin hoãn phiên tòa ngày 20/5/2024 của bà M với lý do mời Luật sư là cố tình làm kéo dài việc giải quyết vụ án, gây khó khăn cho Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận lý do hoãn phiên tòa của bà M và không chấp nhận thủ tục đăng ký Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Bùi Thị M. Bà M có mặt tại phiên tòa và tiếp tục tham gia phiên tòa.

[2] Về nội dung:

Ngày 30/01/2002, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Trịnh Thị D đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 1, diện tích 248m^2 đất thổ cư. Trên đất có nhà cấp 4, công trình phụ của gia đình cụ D. Theo văn bản cung cấp thông tin nhân khẩu của Công an xã N thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình cụ D có 02 nhân khẩu là cụ Trịnh Thị D và chị Lê Thị T1 (là con nuôi cụ D). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định cụ D và chị T1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất nêu trên là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, cụ D cho rằng năm 2011 cụ cho vợ chồng anh Lê Tuấn T8 và chị Trần Thị P (là cháu cụ) mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng trong thời hạn 01 tháng, sau đó vợ chồng chị P đưa cụ đến gặp 02 người lạ, bảo cụ điểm chỉ vào giấy tờ mà cụ không biết nội dung (do cụ không biết đọc, biết viết). Hết thời hạn theo thỏa thuận, cụ yêu cầu vợ chồng chị P trả lại giấy chứng nhận nhưng đều khất lần không trả cho đến năm 2016 bà M đến yêu cầu gia đình cụ dọn đi, trả nhà cho bà M với lý do bà M đã mua nhà, đất này thì cụ mới biết bị lừa nên đã tố cáo đến Công an.

[2.1] Tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 2016 khi bà M đến đòi cụ D dọn nhà, trả nhà đất thì cụ D mới biết có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngay sau đó, cụ D đã có đơn tố cáo gửi Công an, UBND các cấp và Văn phòng đăng ký đất đai để ngăn chặn giao dịch liên quan đến nhà đất của cụ. Ngày 04/4/2017, Công an huyện C có Thông báo số 221/TB-CQĐT về việc không thụ lý đơn của cụ D do không có dấu hiệu hình sự. Ngoài ra, còn có biên bản ghi lời khai của Công an huyện C ngày 02/10/2019 đối với bà Bùi Thị M và biên bản ghi lời khai của Công an huyện C ngày 19/6/2019 đối với chị Trần Thị P liên quan đến nhà đất của cụ D. Ngày 05/11/2019, cụ D mới nhận được Thông

báo số 94/TB-CQĐT về kết quả giải quyết đơn của Cơ quan điều tra Công an huyện C với nội dung đây là tranh chấp dân sự, không có dấu hiệu tội phạm và hướng dẫn cụ D gửi đơn đến Tòa án để được xem xét giải quyết. Ngày 07/8/2020, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận đơn khởi kiện của cụ D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011 giữa cụ D với bà Bùi Thị M, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 06/3/2010 mang tên bà M; đề nghị ngăn chặn tất cả các giao dịch liên quan đến thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Bùi Thị M. Như vậy, thời hiệu khởi kiện được xác định từ ngày cụ D nhận được Thông báo số 94/TB-CQĐT ngày 05/11/2019 về kết quả giải quyết đơn của Cơ quan điều tra Công an huyện C đến ngày cụ D có đơn khởi kiện 07/8/2020 là vẫn đảm bảo thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 (Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005). Do đó, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trịnh Trọng T và bà Nguyễn Thị C yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011 giữa cụ D với bà Bùi Thị M với lý do đã hết thời hiệu là không có căn cứ.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011:

Về hình thức: Các đương sự đều xác nhận cụ D có điểm chỉ và bà T1 có ký chữ "T1, Lê Thị T1" vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/11/2011. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, cụ D có lời khai thể hiện cụ không chuyển nhượng nhà, đất và không biết việc cụ điểm chỉ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến năm 2016 khi bà M đến yêu cầu gia đình cụ dọn nhà, trả nhà đất cho bà M với lý do bà đã mua nhà đất này thì cụ mới biết cụ bị lừa điểm chỉ vào hợp đồng. Thực tế, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 28/11/2011) cụ D đã 74 tuổi và ông Nguyễn Cửu N2 là Trưởng thôn Chúc Lý, xã N nơi cụ D và gia đình cụ D sinh sống xác nhận cụ D không biết chữ, không đọc được, không ký được và chị T1 là con nuôi của cụ D cũng không biết đọc, viết rất ít, chỉ biết viết tên. Bà Trần Thị P là cháu cụ D cũng xác nhận khi đưa cụ D đến Văn phòng C1 giấy tờ, không có ai đọc hợp đồng và không ai giải thích cho bà và cụ D nghe mà chỉ bảo bà và cụ D ký. Bà P không biết bà và cụ D ký gì và sau khi ký xong bà chở cụ D về, không cầm hợp đồng gì. Chị Lê Thị T1 (con cụ D) cũng có lời khai thể hiện bà P nhờ chị đến phòng ký mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ D vay tiền, đến nơi họ bảo chị ký vào tờ giấy để sẵn trên bàn, không có ai nói hoặc đọc cho chị nghe. Sau đó vài năm thấy có người đến đuổi nhà chị thì chị mới biết bà P2 lợi dụng mẹ con chị không biết chữ, lừa mẹ con chị.

Theo quy định tại Điều 9 Luật Công chứng năm 2006: "1. *Trong trường hợp pháp luật quy định việc công chứng phải có người làm chứng hoặc trong trường hợp pháp luật không quy định việc công chứng phải có người làm chứng* ***nhưng người yêu cầu công chứng không đọc được*** *hoặc không nghe được hoặc không ký và không điểm chỉ được thì phải có người làm chứng. Người làm chứng do người yêu cầu công chứng mời, nếu họ không mời được thì công chứng viên chỉ định. 2. Người làm chứng phải có đủ các điều kiện sau đây: a) Từ đủ 18 tuổi trở lên, có*

năng lực hành vi dân sự đầy đủ; b) Không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ về tài sản liên quan đến việc công chứng".

Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/11/2011 chỉ có chữ ký của cụ Trịnh Thị D, bà Lê Thị T1, bà Bùi Thị M và công chứng viên Nguyễn Thị Ngọc T9; không có người làm chứng nào khác nên không đảm bảo về thủ tục công chứng đối với người không đọc được theo quy định của Luật Công chứng năm 2006; không đủ cơ sở để khẳng định ý chí trong hợp đồng là ý chí của cụ D và bà T1.

Về nội dung hợp đồng: Tại Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/11/2011 thể hiện giá chuyển nhượng là 521.000.000 đồng và việc thanh toán số tiền chuyển nhượng do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tuy nhiên, cụ D và chị T1 khẳng định việc điểm chỉ và ký hợp đồng chuyển nhượng là do không biết chữ, bị lừa dối. Cụ chưa bao giờ rao bán hay có ý định chuyển nhượng nhà đất mà chỉ cho vợ chồng cháu là anh T5, bà P mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng. Cụ D không chuyển nhượng nhà, đất và không nhận tiền của ai; các giấy tờ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất như đơn đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất; giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước không phải là của cụ D. Trong khi đó, tại biên bản lấy lời khai ngày 02/10/2019 tại Công an huyện C và tại phiên tòa phúc thẩm bà M cho rằng nhận chuyển nhượng đất của cụ D với giá 01 tỷ đồng, đã đưa đủ tiền cho cụ D và có viết giấy biên nhận nhưng đã thất lạc, chỉ còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, cụ D có nhu cầu ở lại nên bà M đồng ý cho cụ D ở lại cho đến cuối năm 2016 bà M đòi lại nhà đất, nhưng cụ D không trả. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà M khai bà M có quen biết với ông T5 (chồng bà P) trước và có cho ông T5 vay 1-2 lần tiền trước đó và biết việc cụ D bán đất thông qua ông T5 giới thiệu. Bà M và cụ D có thỏa thuận giá bán đất với giá 2 triệu/m^2 đất và tính cả nhà là 521.000.000đ; giá giao dịch thực tế bằng giá ghi trong hợp đồng; bà M giao tiền mặt trước mặt gia đình cụ D tại phòng công chứng nhưng không viết giấy giao nhận. Như vậy, bà M khai không thống nhất về số tiền nhận chuyển nhượng đất và việc giao tiền, không có tài liệu chứng minh bà M đã giao tiền mua đất cho cụ D và không chứng minh được cụ D bàn giao nhà, đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng do cụ D đã cao tuổi và neo đơn nên bà cho cụ D ở nhờ, nhưng không có giấy tờ chứng minh bà M cho cụ D ở nhờ và cũng không thỏa thuận thời gian ở nhờ. Thực tế, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà M vẫn chưa nhận nhà đất, mà vẫn do gia đình cụ D quản lý, sử dụng; không có thiệt hại xảy ra nên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/11/2011 chưa được thực hiện trên thực tế và có căn cứ xác định cụ D, chị T1 bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 (Luật có hiệu lực khi giao dịch) và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 (Luật có hiệu lực khi xét xử) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ D về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/11/2011 là có căn cứ.

Do Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/11/2011 giữa cụ D với bà M không phát sinh hiệu lực và vô hiệu ngay từ khi giao dịch nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà M trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nêu trên cũng là không đúng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bùi Thị M và xác nhận nhà đất tại thửa số 55, tờ bản đồ số 01, diện tích 248m^2 tại thôn C, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cụ Trịnh Thị D và bà Lê Thị Tư . Cụ Trịnh Thị D và bà Lê Thị T1 có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng ký điều chỉnh/cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ D và bà T1 là đúng theo quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/03/2017 giữa bà Bùi Thị M và ông Trần Trọng T10, bà Nguyễn Thị C thấy:

Nhà, đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của hộ gia đình cụ D. Cụ D và bà T1 bị lừa dối ký và điểm chỉ tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/11/2011 giữa cụ D với bà M như đã phân tích nêu trên nên hợp đồng chuyển nhượng này không phát sinh hiệu lực. Cụ D và gia đình cụ D vẫn quản lý, sử dụng nhà đất cho đến năm 2016 bà M mới đến đòi gia đình cụ D giao nhà đất gây mất trật tự ở địa phương và đại diện thôn, chính quyền xã đã phải giải quyết tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M cũng thừa nhận cuối năm 2016 bà đến đòi cụ D nhà đất tranh chấp.

Tại Thông báo ngày 04/4/2017 của Công an huyện C gửi cụ D về việc không thụ lý đơn có nội dung thể hiện ngày 24/02/2017 Công an huyện C nhận được đơn tố cáo của cụ Trịnh Thị D liên quan đến việc cuối năm 2016 bà M cùng một số thanh niên đến gặp cụ D yêu cầu giao lại nhà đất.

Như vậy, tại thời điểm đầu năm 2017, đã có tranh chấp nhà đất giữa bà M với gia đình cụ D và đang được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết. Tuy nhiên, ngày 03/03/2017, bà M lại chuyển nhượng nhà đất cho ông T10, bà C và cam kết tại hợp đồng chuyển nhượng là nhà đất không có tranh chấp nên thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác, khi nhận chuyển nhượng ông T10, bà C đã không kiểm tra, xem xét bên trong nhà đất; không xem hợp đồng cho thuê nhà đất như bà M nói nên không biết gia đình cụ D vẫn quản lý, sử dụng nhà đất. Ngoài ra, giữa hai bên tham gia giao dịch có lời khai mâu thuẫn về số tiền và việc giao tiền, cụ thể tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bà M khai mới nhận đặt cọc 500 triệu, chưa thanh toán xong tiền. Trong khi đó đại diện theo uỷ quyền của ông T10, bà C khai đặt cọc 500 triệu, đã thanh toán hết theo giao dịch là 6 triệu/m^2 và không phù hợp với việc ký giao nhận tiền của các bên tại giấy đặt cọc ngày 20/02/2017 của ông T10, bà C. Thực tế, ông T10, bà C cũng chưa làm được thủ tục sang tên đối với nhà đất trên theo quy định của pháp luật nên có căn cứ xác định có dấu hiệu giao dịch không có thật nên trường hợp của ông T10, bà C không được xác định là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 và Giải đáp số 02/GĐ-TANDTC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao. Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông T10, bà C chỉ có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; không có yêu cầu giải quyết về số tiền giao cho bà M

trong trường hợp Toà án tuyên hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M và ông T10 cũng xác nhận không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà để hai bên tự thỏa thuận giải quyết.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/03/2017 giữa bà Bùi Thị M và ông Trần Trọng T10, bà Nguyễn Thị C vô hiệu; không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; dành quyền khởi kiện cho ông T10, bà C và bà M về số tiền giao nhận bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T10, bà C yêu cầu các bên thực hiện đúng hợp đồng, công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/03/2017; yêu cầu hộ cụ Trịnh Thị D bàn giao đất; yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Do đó, không có cơ sở chấp chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Bùi Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Trọng T, bà Nguyễn Thi C.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Bùi Thi M và ông Trịnh Trọng T, bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Đối với án phí dân sự sơ thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định là vụ án không có giá ngạch, nhưng lại buộc bà Bùi Thị M và bà Trần Thị P mỗi người phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và buộc ông Trịnh Trọng T và bà Nguyễn Thị C mỗi người phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng nên cần sửa lại cho đúng quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Bùi Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Trọng T, bà Nguyễn Thi C; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DSST ngày 27/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về phần án phí sơ thẩm, giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm.

2. Về án phí: Bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Trịnh Trọng T, bà Nguyễn Thị C, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được đối trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí bà Bùi Thị M đã nộp tại B thu tạm ứng án phí số 0002576 ngày 13/9/2023 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông Trịnh Trọng T, bà Nguyễn Thị C đã nộp tại Biên Lai thu tạm ứng án phí số 0002533 ngày 02/10/2023. Xác nhận bà Bùi Thị M và ông Trịnh Trọng T, bà Nguyễn Thị C đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thi M và bà Trần Thi P, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trịnh Trong T và bà Nguyễn Thi C mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự

sơ thẩm; được đối trừ số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông T, bà C đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0000616 ngày 08/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Xác nhận ông T, bà C đã nộp xong tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND tp Hà Nội;*
- *VKSND tp Hà Nội;*
- *Cục THADS tp Hà Nội;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HCTP, HSVA.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Phương Hạnh

C¸c thÈm ph¸n

Nguyễn Tiến Dũng

Nguyễn Trọng Đoàn

ThÈm ph¸n - chñ tỌA phi²n tßa

Nguyễn Phương Hạnh