

Bản án số 95/2019/DS-PT

Ngày 18/7/2019

Về “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và yêu  
cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Kim Nhân

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Xuân Điền, ông Võ Ngọc Thông

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương Liên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 tháng 7 năm 2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử vụ án dân sự thụ lý số 151/TBTL-TA ngày 22/3/2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 661/2019/QĐ-PT ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Bà Nguyễn Thị A; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 18/4/2018 của bà Nguyễn Thị T là chị Nguyễn Thị T1 (địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị A và bà Nguyễn Thị T là Luật sư Lê Tấn P (Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị), Luật sư P có mặt.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Thanh H, có mặt;

2.2. Bà Nguyễn Thị T2 (vợ ông H), vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Trần Đức A (Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Trị), có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Chiến T (Chủ tịch UBND thành phố Đ), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Văn Phòng Công chứng T, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Ngân hàng B Việt Nam; trụ sở: thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo Giấy ủy quyền số 270/UQ-BIDV.QT ngày 12/11/2018 của Ngân hàng B Việt Nam là ông Lê Thiên T (Trưởng phòng quản lý rủi ro) vắng mặt, có đơn đề nghị không tham gia phiên tòa.

4. Người làm chứng (cấp phúc thẩm không triệu tập):

4.1. Chị Nguyễn Thị T1; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

4.2. Ông Nguyễn Văn Q; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

4.3. Ông Lê Xuân T3; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

4.4. Ông Hạ Ngọc D; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị A và bà Nguyễn Thị T trình bày:* Ngày 01/3/2012 bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 068656 với diện tích 363m<sup>2</sup> đất trồng cây, thửa số 405, tờ bản đồ số 18. Ngày 23/3/2012, bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 068832 với diện tích 630 m<sup>2</sup> đất, thửa số 406, tờ bản đồ 18. Đầu năm 2016, bà A, bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà T2 phần phía sau của thửa đất số 406 có diện tích (5m chiều dài mặt tiền x chiều sâu hết đất) với giá 70.000.000 đồng để ông H xây lãng mộ. Ngày 20/4/2016, Hải mời bà A, bà T đến nhà ông H làm thủ tục chuyển nhượng đất; lợi dụng bà A, bà T tuổi cao, không biết chữ, không am hiểu pháp luật, bà T còn mắt kém, nặng tai nên Hải lừa dối ghi nội dung bà A, bà T chuyển nhượng cho ông H toàn bộ thửa đất 406 và thửa 405, đến tháng 4/2017 khi đến UBND phường Đ xin hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo thì bà A, bà T mới phát hiện sự việc.

Nay bà A, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập cùng ngày 20/4/2016 tại Văn phòng công chứng T, giữa bà A, bà T với vợ chồng ông H, bà T2 về việc các bà chuyển nhượng hai thửa đất số 405, 406 cho vợ chồng ông H vô hiệu; (ii). Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 976408 ngày 16/5/2016 do UBND thành phố Đ cấp cho vợ chồng ông H đối với diện tích 814m<sup>2</sup> đất, tại thửa số 406, tờ bản đồ 18.

- *Bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 trình bày:* Khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chị Nguyễn Thị T1 là con gái bà T chứng kiến; sau khi công chứng viên đọc nội dung hợp đồng thì ông H, bà T2 đề nghị chị T1 ký vào Hợp đồng, nhưng Văn phòng công chứng T cho rằng chị T1 không liên quan nên không được ký và bà A, bà T không có ý kiến gì; do đó, việc bà A, bà T điem chỉ vào Hợp đồng là hợp pháp. Nay bà A, bà T cho rằng chỉ chuyển nhượng cho Ông Bà 5m đất chiều ngang x 25 m chiều dọc của một phần thửa đất 406, phía sau nhà bà A, bà T theo giấy viết tay là không đúng; chữ ký trong Giấy viết tay do bà A, bà T cung cấp không phải chữ ký của ông H. Tháng 4/2016 ông H, bà T2 đã trả bà A, bà T 70.000.000đồng và Ông Bà đã được UBND thành phố Đ cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số CD 976408 ngày 16/5/2016 công nhận có quyền sử dụng 814m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa số 406 (406+408), tờ bản đồ số 18, khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất Ông Bà có đổ thêm 500m<sup>3</sup> đất và thuê máy san lấp mặt bằng hết số tiền 59.000.000 đồng nên nếu Tòa án xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Ông Bà yêu cầu bà A, bà T trả lại 70.000.000 đồng đã nhận, trả 59.000.000 đồng tiền Ông Bà đã đầu tư và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng T trình bày:* Bà A, bà T cùng vợ chồng ông H, bà T2 đến Văn phòng công chứng T yêu cầu công chứng 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau khi kiểm tra, thấy hồ sơ đảm bảo tính pháp lý nên Văn phòng công chứng T công chứng theo quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị trình bày:* Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013, UBND thành phố Đ cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số CD 976408 ngày 16/5/2016 cho ông H, bà T2 đối với diện tích 814m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa số 406 (406+408), tờ bản đồ số 18, khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số CD 976410 ngày 16/5/2016 cho bà A, bà T đối với diện tích 179 m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa số 405, tờ bản đồ số 18, khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B Việt Nam trình bày:* Vợ chồng ông H, bà T2 vay Ngân hàng tại 03 Hợp đồng tín dụng số 01/2017/5399314/HĐTD ngày 17/3/2017; số 02/2017/5399314/HĐTD ngày 23/3/2017; số 04/2017/5399314/HĐTD ngày 05/10/2017. Để bảo đảm nghĩa vụ vay vốn, vợ chồng ông H đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất* số CD976408 do UBND thành phố Đ cấp ngày 16/5/2016 tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/5399314/HĐBĐ ngày 17/5/2016 đã được công chứng, đăng ký thế chấp ngày 17/5/2016 theo đúng quy định của pháp luật và Ngân hàng không biết tranh chấp giữa vợ chồng ông H với bà A, bà T nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, bà T.

- *Người làm chứng là chị Nguyễn Thị T1 trình bày:* Tháng 4/2016, bà A, bà T gọi ông H đến chuyển nhượng 5m đất sau vườn nhà bà A, bà T với số tiền

70.000.000 đồng. Khi lập Hợp đồng chuyển nhượng tại nhà ông H thì ông H nói Chị cứ về trước, tí nữa ông H chở bà A, bà T về nên Chị về trước, khoảng 30 phút sau ông H chở bà A, bà T về. Khi chị T1 đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới biết toàn bộ diện tích đất của bà A, bà T đã chuyển sang tên vợ chồng ông H, bà T2. Nay chị T1 đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H trả lại toàn bộ đất cho bà A, bà T vì ông H đã lợi dụng bà A, bà T không biết chữ, lừa dối bảo hai bà điếm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông H, bà T2. Chị T1 xác nhận, ông H có đỗ khoảng 4 đến 5 xe đất phía sau nhà.

- *Người làm chứng là ông Hạ Ngọc D trình bày:* Ông được ông H thuê đỗ 500m<sup>3</sup> đất san lấp với giá 50.000.000 đồng và thuê 2 ca máy để san lấp với giá 9.000.000đồng.

- *Người làm chứng là ông Nguyễn Văn Q trình bày:* Ông có quan hệ anh con bác ruột của bà A, bà T. Bà A, bà T đều không biết chữ và không minh mẫn từ lâu; ngôi nhà bà A, bà T đang ở thờ cha mẹ và anh ruột của bà A, bà T.

- *Người làm chứng là ông Lê Xuân T3 (Trưởng Khu phố) trình bày:* Thời điểm năm 2016, bà T tuổi cao, sức khỏe yếu không còn minh mẫn; còn bà A sức khỏe bình thường vẫn bảo đảm tự sinh hoạt hàng ngày; bà A và bà T đều không biết chữ.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 12/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:*

*Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 126, khoản 2 Điều 131 Bộ Luật dân sự; Căn cứ Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 47, khoản 2 Điều 48 Luật Công chứng; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án, Tuyên xử:*

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T.*

- *Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng diện tích đất 184m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 18, thửa 405 cho ông Nguyễn Thanh Hải, bà Nguyễn Thị T2 được Văn phòng công chứng T công chứng số 437 ngày 20/4/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 giữa Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng diện tích đất 630m<sup>2</sup>, thửa số 406, tờ bản đồ số 18 cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 được Văn phòng công chứng T công chứng số 436 ngày 20/4/2016 là vô hiệu.*

- *Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 976408 ngày 16/5/2016 do UBND thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 với diện tích đất 814m<sup>2</sup> tại thửa 406 (406+408), tờ bản đồ số 18.*

*3. Chấp nhận một phần yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Tân, buộc bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 tổng số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), cụ thể: Bà Nguyễn Thị A phải trả cho ông Nguyễn Thanh H, bà*

*Nguyễn Thị T2 số tiền 50.000.000 đồng và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 số tiền 50.000.000 đồng.*

*4. Về án phí và chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 6.100.000 đồng, ông H và bà T2 đã nộp đủ. Ông H, bà T2 phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và số tiền 1.450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do thuộc hộ nghèo.*

- Ngày 26/11/2018, vợ chồng ông H, bà T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T không còn minh mẫn, tuy nhiên không có bất cứ văn bản nào chứng minh vấn đề này nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu là không có cơ sở.

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

+ Bà A và đại diện cho bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị cấp phúc thẩm bác kháng cáo của ông H, bà T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Bị đơn là ông H giữ nguyên kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 về chuyển nhượng 184m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa số 405, tờ bản đồ 18 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 về chuyển nhượng 630m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa số 406, tờ bản đồ số 18 giữa bà A, bà T với vợ chồng ông H, bà T2 đều xác lập tại Văn phòng công chứng T; đồng thời bổ sung yêu cầu kháng cáo là đề nghị cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm có lúc ghi Phòng công chứng T là không đúng mà phải ghi là Văn phòng công chứng T và đề nghị xác định Văn phòng công chứng T là bị đơn.

+ Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng thì Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung thì thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về chuyển nhượng 02 thửa đất số 405, 406 tờ bản đồ số 18, khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, giữa bà A, bà T với vợ chồng ông Tân vô hiệu do lừa dối là có cơ sở, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của Văn phòng công chứng T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng mà cần xác định là bị đơn để xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của vị đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Ngày 01/3/2012, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BI 068656 công nhận bà Nguyễn Thị A và bà Nguyễn Thị T có quyền sử dụng 363m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm, thuộc thửa số 405, tờ bản đồ số 18, khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ. Ngày 23/3/2012, Ủy ban nhân dân thành

phổ Đ cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BI 068832 công nhận bà A và bà T có quyền sử dụng 630 m<sup>2</sup> đất ở và đất trồng cây, thuộc thửa số 406, tờ bản đồ 18, khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ. Ngày 21/3/2018, bà A, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập tại Văn phòng công chứng T ngày 20/4/2016 giữa 02 Bà với vợ chồng ông H, bà T2 {chuyển nhượng 184m<sup>2</sup> đất là một phần của thửa số 405 diện tích 363m<sup>2</sup>; chuyển nhượng toàn bộ 630m<sup>2</sup> thuộc thửa 406} vô hiệu; yêu cầu hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số CD 976408 mà UBND thành phố Đ cấp cho ông H, bà T2 ngày 16/5/2016 đối với diện tích đất 814m<sup>2</sup> tại thửa 406 (406+408), tờ bản đồ số 18, khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ.

[2]. ***Biên bản xem xét, thẩm định*** tại chỗ ngày 22/8/2018, kèm ***Sơ đồ hiện trạng khu đất*** lập ngày 27/9/2018 (bút lục 95-101) cho thấy: Hiện trạng thửa đất số 406 (406+408) tờ bản đồ 18, khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ mà ông H, bà T2 được UBND thành phố Đ cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số CD 976408 ngày 16/5/2016 cho ông H, bà T2 mà bà A, bà T đang tranh chấp với ông H, bà T2 có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 405 của bà T dài 30m và giáp Đường khu vực dài 30,42m; Phía Tây giáp đất hộ ông Lê Thanh B dài 61,87m; Phía Nam giáp Đường dài 9,95m; Phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Văn H dài 16,60m; tổng diện tích đất theo đo đạc hiện tại là 813m<sup>2</sup>; tài sản gắn liền trên đất có 01 ngôi nhà nhóm 5A, xây Blô, lợp Phibrô xi măng hiện bà A, bà T đang sử dụng. Trên diện tích đất phía sau thể hiện có khối lượng đất ông H đổ thêm.

[3]. Về yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2016 giữa bà A, bà T chuyển nhượng 184m<sup>2</sup> đất là một phần thửa 405, tờ bản đồ 18 cho ông H, bà T2, được Văn phòng công chứng T công chứng số 437 ngày 20/4/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2016 giữa bà A, bà T chuyển nhượng 630m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa số 406, tờ bản đồ số 18 cho ông H, bà T2, được Văn phòng công chứng T công chứng số 436 ngày 20/4/2016, vô hiệu, cấp phúc thẩm xét thấy:

[3.1]. Điều 47 và Điều 48 Luật Công chứng năm 2014 quy định: “2. *Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điếm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng. Người làm chứng phải là người đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng. Người làm chứng do người yêu cầu công chứng mời hoặc do công chứng viên chỉ định nêu người yêu cầu công chứng không mời được người làm chứng*”; “2. *Việc điếm chỉ được thay thế việc ký trong trường hợp người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch không ký được do khuyết tật hoặc không biết ký*” và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Văn phòng công chứng T cũng thừa nhận khi công chứng 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Văn phòng Công chứng T không chỉ định người làm chứng là vi phạm quy định của Luật Công chứng. Xét, bà Nguyễn Thị A sinh 1943, bà Nguyễn Thị T, sinh 1931 đều là người già yếu; tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T không còn minh mẫn và bà A, bà T đều không biết chữ, không đọc được và không ký được, nhưng Văn

phòng Công chứng T không chỉ định người làm chứng là trái quy định tại Điều 47, 48 Luật Công chứng 2014.

[3.2]. Bà A, bà T trước đây (bút lục 07-08) và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đều trình bày hai Bà chỉ đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông H 5m đất chiều ngang x 25 m chiều dọc phía sau nhà của hai Bà với giá 70.000.000 đồng để 02 Bà lấy tiền xây lãng, sửa nhà, đồng thời ông H có trách nhiệm lo thờ tự, hương khói khi 02 Bà qua đời nên ông H đã viết Giấy ngày 02/2/2016 giao cho 02 Bà (02 Bà xuất trình - bl 32, nhưng ông H không thừa nhận chữ viết của mình trong Giấy). Xét, trình bày nêu trên của bà A, bà T là có cơ sở vì không thể có việc bà A, bà T chuyển nhượng cho ông H diện tích đất trên đó có ngôi nhà là nơi ở duy nhất của 02 Bà và không có việc chuyển nhượng gần như toàn bộ đất 02 Bà có cho ông H khi mà bà T có con gái là chị Nguyễn Thị T1 không biết, không ký trong Hợp đồng chuyển nhượng.

Từ [3.1] và [3.2] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định 02 giao dịch {Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2016 giữa bà A, bà T chuyển nhượng 184m<sup>2</sup> đất là một phần thửa 405, tờ bản đồ 18 cho ông H, bà T2, được Văn phòng công chứng T công chứng số 437 ngày 20/4/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2016 giữa bà A, bà T chuyển nhượng 630m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa số 406, tờ bản đồ số 18 cho ông H, bà T2, được Văn phòng công chứng T công chứng số 436 ngày 20/4/2016} vô hiệu do nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 Bộ luật dân sự 2015 là có cơ sở, đúng pháp luật. Do 02 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 (về thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức) hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất* số CD 976408 mà UBND thành phố Đ cấp cho ông H, bà T2 ngày 16/5/2016 đối với quyền sử dụng 814m<sup>2</sup> đất, thửa số 406 (406+408), tờ bản đồ số 18, khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị là có cơ sở, đúng pháp luật.

[4]. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy ngoài việc đủ cơ sở xác định 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 Bộ luật dân sự 2015 thì còn có dấu hiệu để xác định 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự 2015 vì cụ A và cụ T không biết chữ, nhưng ông H vẫn chớ 2 Cụ đến Văn phòng công chứng và mặc dù không có người làm chứng, nhưng ông H vẫn bảo 2 Cụ điểm chỉ vào Hợp đồng; như vậy, cần xác định lỗi trong việc xác lập 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nêu trên hoàn toàn thuộc về bên nhận chuyển nhượng (vợ chồng ông H). Vì 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận (cụ A và cụ T hoàn trả ông H 70.000.000 đồng; ông H trả lại đất) là đúng pháp luật. Đối với số tiền 59.000.000 đồng là tổng chi phí ông H đã bỏ ra san lấp mặt bằng đây là thiệt hại do lỗi hoàn toàn của ông H, nhưng cụ A, cụ T cũng được hưởng lợi từ việc ông H đã đổ đất và san lấp mặt bằng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc mỗi bên gánh chịu ½ để buộc cụ A, cụ T thanh toán cho ông H

30.000.000 đồng là hợp lý, hợp tình. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là đúng vì bà A, bà T không đồng ý thực hiện 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã “*lăn tay*”. Tòa án cấp sơ thẩm có nhầm lẫn về chính tả khi có lúc viết là Phòng công chứng T nên cấp phúc thẩm sẽ hiệu chỉnh lại cho thống nhất là Văn phòng công chứng T. Vì lỗi hoàn toàn trong việc xác lập 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nêu trên thuộc về vợ chồng ông H nên đề nghị của bị đơn (ông H) và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, cũng như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng cần xác định Văn phòng công chứng T là bị đơn để xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại là không cần thiết về mặt tố tụng và cũng không có cơ sở khi giải quyết nội dung vụ án như phân tích nêu trên nên cấp phúc thẩm không chấp nhận đề nghị này.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật. Vợ chồng ông H kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ phân tích tại các luận điểm trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

I/ Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2, giữ nguyên quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 126, khoản 2 Điều 131 Bộ Luật dân sự; Căn cứ Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 47, khoản 2 Điều 48 Luật Công chứng năm 2014; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng diện tích 184m<sup>2</sup> đất là một phần diện tích thửa số 405, tờ bản đồ 18, khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 được Văn phòng công chứng T công chứng số 437 ngày 20/4/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng diện tích 630m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa số 406, tờ bản đồ số 18, khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, Quảng Trị cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 được Văn phòng công chứng T công chứng số 436 ngày 20/4/2016 là vô hiệu.

- Hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất* số CD 976408 mà UBND thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 ngày 16/5/2016 đối với quyền sử dụng 814m<sup>2</sup> đất,



thửa số 406 (406+408), tờ bản đồ số 18, khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Tân, buộc bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 tổng số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), cụ thể: Bà Nguyễn Thị A phải trả cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 số tiền 50.000.000 đồng và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 số tiền 50.000.000 đồng.

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 6.100.000 đồng, ông H và bà T2 đã nộp đủ. Ông H, bà T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và số tiền 1.450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T không phải phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do thuộc hộ nghèo.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo mà ông H, bà T2 đã nộp theo Biên lai thu số 000582 ngày 10/12/2018 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị thì ông H, bà T2 đã thi hành xong khoản tiền này.

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

**Nơi nhận:**

- Vụ pháp chế & quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Đặng Kim Nhân**