

Bản án số: 209/2026/DS-PT

Ngày: 02/4/2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Điều Văn Hằng;

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Bích Hải;
Ông Bùi Xuân Trọng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Huyền, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Lê Thị Thanh Nga, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 02 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2942/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Vũ Quốc Hùng, sinh năm 1960; Địa chỉ: Đội 18, xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là xóm Huống Trung, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên); vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

* *Bị đơn:* Anh Ngô Khắc Duy, sinh năm 1989; Địa chỉ: Xóm 13, xã Tân Linh, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên (nay là xóm 13, xã Phú Lạc, tỉnh Thái Nguyên); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Thịnh, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ 5 phường Hoàng Văn Thụ, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ 5, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên); vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đức Năng – Luật sư Công ty Luật TNHH Năng & Partner. Địa chỉ: Số 22 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (Nay là: phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội); có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết, sinh năm 1969; có mặt.

2. Chị Vũ Thị Liễu, sinh năm 1994; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Đội 18, xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là xóm Huống Trung, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên);

3. Anh Vũ Văn Cường, sinh năm 1990; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của anh Cường: Bà Nguyễn Thị Tuyết; có mặt.

4. Văn phòng công chứng phía Nam thành phố; Địa chỉ: Số 245 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Tiêu – Trưởng văn phòng; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Kim, sinh năm 1966; Địa chỉ: Xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên); có mặt.

6. Ông Nguyễn Văn Nhã, sinh năm 1965; Địa chỉ: Xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (đã chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nhã: Bà Nguyễn Thị Kim, sinh năm 1966; Anh Nguyễn Tiến Thành, sinh năm 1992; Chị Nguyễn Thanh Tâm, sinh năm 1993; Anh Nguyễn Hồng Phúc, sinh năm 2005.

Bà Kim có mặt; anh Thành, chị Tâm, anh Phúc đều vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên)

Đại diện theo ủy quyền của anh Thành, chị Tâm, anh Phúc: Bà Nguyễn Thị Kim, sinh năm 1966; Địa chỉ: Xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên); có mặt.

7. Bà Nguyễn Thị My, sinh năm 1948; Địa chỉ: Xóm Mỹ Lập, xã Nam Hòa, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên (nay là xã Nam Hòa, tỉnh Thái Nguyên); vắng mặt.

8. Chị Đào Thị Hải Yến, sinh năm 1992; Địa chỉ: Xóm 13, xã Tân Linh, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên (nay là xóm 13, xã Phú Lạc, tỉnh Thái Nguyên); vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của chị Yến: Anh Ngô Khắc Duy, sinh năm 1989; Địa chỉ: Xóm 13, xã Tân Linh, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên (nay là xóm 13, xã Phú Lạc, tỉnh Thái Nguyên); có mặt.

9. Văn phòng công chứng Trương Minh (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thắng); Địa chỉ: Số 388/1 đường Bắc Kạn, tổ 18, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là Số 388/1 đường Bắc Kạn, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên);

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Thắng – Trưởng văn phòng; vắng mặt.

10. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên; Địa chỉ: Phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên);

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên; vắng mặt.

11. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên; Địa chỉ: Tổ 1, phường Chùa Hang, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Chùa Hang, tỉnh Thái Nguyên); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai và tại các biên bản hoà giải nguyên đơn ông Vũ Quốc Hùng trình bày:

Năm 2017, vợ chồng tôi xây chuồng trại để phát triển chăn nuôi gà, lợn nhưng do không có vốn nên vợ chồng tôi phải vay vốn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Mỏ Bạch.

Tài sản thế chấp cho Ngân hàng là 2.247,9m² đất (thổ cư + đất lúa) theo giấy chứng nhận QSD đất số P 503506 do UBND huyện Đồng Hỷ (nay là thành phố Thái Nguyên) cấp ngày 21/5/1999 cho hộ gia đình tôi, đại diện chủ hộ là vợ tôi Nguyễn Thị Tuyết đứng tên.

Thời điểm này con trai lớn của vợ chồng tôi là cháu Vũ Văn Cường sinh năm 1990 đang lao động ở Đài Loan không thể về được, cháu gái thứ hai là Vũ Thị Liễu sinh năm 1994, đi lấy chồng. Do vậy cán bộ Ngân hàng đã hướng dẫn vợ chồng tôi làm đơn gửi Công an xã Huống Thượng xin xác nhận là năm 1999 gia đình tôi có 02 (hai) nhân khẩu là tôi và bà Tuyết thì không cần chữ ký của các con tôi khi vay vốn Ngân hàng nữa. Do cần tiền để xây dựng chuồng trại và lúc đó vợ chồng tôi nghĩ đơn giản là có tiền để phát triển kinh tế rồi trả nợ Ngân hàng, chính vì vậy ngày 26/12/2017, tôi theo hướng dẫn của cán bộ Ngân hàng đã làm "Đơn xin xác nhận nhân khẩu" gửi Công an xã Huống Thượng với nội dung " tại thời điểm 21-6-1999, trong hộ gia đình ông Vũ Quốc Hùng gồm có các thành viên sau: Ông/bà Vũ Quốc Hùng, sinh năm 21/6/1960... Ông/bà Nguyễn Thị Tuyết, sinh năm 1969...".

Cùng ngày 26/12/2017, trưởng công an xã Huống Thượng đã xác nhận vào đơn của tôi với nội dung: "Hộ ông Vũ Quốc Hùng...SN 1960 có 02 nhân khẩu từ

năm 1999 là đúng". Sau đó cán bộ Ngân hàng lại tiếp tục hướng dẫn vợ chồng tôi ra Văn phòng công chứng để chứng thực toàn bộ tài sản nhà, đất là của riêng bà Tuyết để bà Tuyết đứng ra vay vốn Ngân hàng cho thuận tiện, nên cũng ngày 26/12/2017 vợ chồng tôi đã ra Văn phòng công chứng Trương Minh lập "Văn bản thỏa thuận hộ gia đình" với nội dung "Bà Nguyễn Thị Tuyết được toàn quyền sử dụng riêng đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất, theo GCNQSD đất" cấp ngày 21/6/1999.

Cùng ngày 26/12/2017 Văn phòng đăng ký đất đai TP Thái Nguyên đã chỉnh lý tại trang 4 của GCNQSD đất cấp ngày 21/6/1999 với nội dung "căn cứ vào văn bản thỏa thuận của thành viên hộ gia đình sử dụng đất được văn phòng công chứng Trương Minh tỉnh Thái Nguyên chứng nhận ngày 26/12/2017, toàn bộ diện tích đất đã được đăng ký biến động thành tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Tuyết".

Ngày 28/12/2017, vợ tôi đã ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp toàn bộ nhà, đất của gia đình tôi với Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh thành phố Thái Nguyên, phòng giao dịch Mỏ Bạch để vay số tiền 250.000.000đ. Năm 2019 vay bổ sung thêm 60.000.000đ, tổng là 310.000.000đ. Đến thời hạn phải trả nợ Ngân hàng, do không có tiền trả nợ, nên vợ chồng tôi có đặt vấn đề với anh Ngô Khắc Duy cho vay tiền để trả nợ Ngân hàng.

Ngày 19/3/2020 bà Tuyết đã viết giấy vay anh Duy 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) với lãi suất 3.000đ/triệu/ngày. Sau khi ký giấy vay anh Duy cắt lãi ngay 30.000.000đ, số tiền còn lại, cùng ngày 19/3/2020, tôi ra Ngân hàng trả toàn bộ nợ gốc + lãi từ năm 2017 và rút GCNQSD đất ra khỏi Ngân hàng. Anh Duy đi cùng tôi đến Ngân hàng và yêu cầu tôi đưa GCNQSD đất cho anh Duy giữ và yêu cầu vợ tôi phải ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất theo GCNQSD đất cấp cho hộ gia đình ngày 21/6/1999 sang cho anh Duy. Vợ tôi - bà Tuyết đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng giữa bà Tuyết và anh Duy thỏa thuận chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng chứ không sang tên. Sau 01 năm nếu vợ chồng tôi không trả được nợ thì anh Duy mới làm thủ tục sang tên. Sau này gia đình tôi biết ngày 25/01/2021, anh Duy đã tự ý sang tên nhà, đất của gia đình tôi và yêu cầu gia đình tôi phải chuộc lại nhà, đất với giá 4 tỷ đồng, chúng tôi không đồng ý với sự vô lý của anh Duy.

Về việc trả tiền lãi cho khoản vay của anh Duy, ngoài việc tại hôm viết giấy vay ngày 19/3/2020, anh Duy đã cắt lãi ngay 30.000.000đ, đến ngày 30/4/2020 thì vợ chồng tôi đã trả lãi lần hai cho anh Duy là 10.000.000đ + anh Duy cùng một người nữa (bạn của anh Duy) đến nhà tôi bắt con lợn rừng 56kg trị giá 8.000.000đ tính vào lãi vay. Khi cho vợ chồng tôi vay tiền anh Duy yêu cầu bà Tuyết ký giấy vay tiền với anh Duy và chỉ có một bản anh Duy giữ, còn khi anh Duy lấy tiền lãi, vợ chồng tôi yêu cầu anh Duy viết giấy nhưng anh Duy không viết.

* Về nguồn gốc nhà, đất theo GCNQSD đất do UBND huyện Đồng Hỷ (nay là TP Thái Nguyên) cấp cho gia đình tôi ngày 21/6/1999 như sau:

+ Đối với thửa đất số 504, tờ bản đồ số 2, diện tích 400m² thổ cư + 316,9 m² đất vườn tạp hiện trên đất có nhà ở của gia đình tôi, trước đây là đất của HTX Huống Thượng làm trại chăn nuôi. Năm 1994, trại chăn nuôi giải thể và xã Huống Thượng có phân chia đất cho các hộ gia đình chưa có đất ở, thời gian này gia đình tôi có 04 người gồm tôi (ông Hùng), bà Tuyết (vợ tôi) và hai con là cháu Cường sinh năm 1990, cháu Liễu sinh năm 1994 đang ở nhà tạm trên đất của bố mẹ. Do xã có chủ trương như vậy nên vợ chồng tôi làm đơn và được HTX phân chia thửa đất cho gia đình tôi với mục đích làm nhà ở. Năm 1994 khi được phân chia đất vợ chồng tôi đã làm nhà cùng hai con đến ở cho đến bây giờ.

+ Đối với 04 thửa đất lúa: Thửa 82 diện tích 615 m² đất 1 lúa, Thửa 1361 diện tích 613 m², đất 2 lúa; Thửa 969 diện tích 174 m², đất 2 lúa; Thửa 1561 diện tích 129 m² đất mạ. Nguồn gốc được HTX Huống Thượng giao cho hộ gia đình tôi gồm 02 nhân khẩu: Vợ tôi (Tuyết) và con trai anh Vũ Văn Cường để sản xuất nông nghiệp, thời điểm giao đất tôi đang đi làm công nhân nên không được giao đất ruộng.

Năm 1999, gia đình tôi kê khai xin cấp GCNQSD đất, ngày 21/6/1999 UBND huyện Đồng Hỷ (nay là thành phố Thái Nguyên) đã cấp giấy chứng nhận QSD đất số P 503506 cho gia đình tôi, đứng tên chủ hộ là vợ tôi bà Nguyễn Thị Tuyết.

Về nguồn gốc, toàn bộ diện tích theo GCNQSD đất nêu trên là của hộ gia đình tôi gồm 4 người vợ chồng tôi và hai con, vợ tôi chủ hộ nên đại diện đứng tên GCNQSD đất.

Việc ngày 26/12/2017, tôi làm "Đơn xin xác nhận nhân khẩu" gửi Công an xã Huống Thượng với nội dung " tại thời điểm 21-6-1999, trong hộ gia đình ông Vũ Quốc Hùng gồm có các thành viên sau: Ông bà Vũ Quốc Hùng, sinh năm 21/6/1960... Ông/bà Nguyễn Thị Tuyết, sinh năm 1969". Ngày 26/12/2017, trưởng công an xã Huống Thượng đã xác nhận vào đơn của tôi với nội dung: "Hộ ông Vũ Quốc Hùng...SN 1960 có 02 nhân khẩu từ năm 1999...", là không đúng với thực tế. Chính vì vậy ngày 02/02/2024, trưởng công an xã Huống Thượng đã xác nhận "... Năm 1999 hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tuyết, sinh năm 1969, HKTT Xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, TP Thái Nguyên có 04 nhân khẩu...".

Tại công văn số 3052/CNVPĐKĐĐ, ngày 29/12/2023 của Chi nhánh VP đăng ký đất đai TP Thái Nguyên cung cấp chứng cứ cho Tòa án nhân dân TP Thái Nguyên cũng đã khẳng định "... Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tuyết.

Vợ chồng tôi không bán nhà, đất cho anh Ngô Khắc Duy, do vậy giá ghi trong hợp đồng chỉ có 200.000.000đ; Anh Duy không mua nhà, đất của vợ chồng tôi nên không có việc anh Duy trả tiền nhà, đất cho vợ chồng tôi; Nhà, đất chúng

tôi vẫn ở và là chỗ ở duy nhất của gia đình tôi. Việc ngày 25/01/2021, anh Duy tự ý sang tên nhà, đất của gia đình tôi là trên cơ sở hợp đồng giả tạo lập ngày 19/3/2020, khi anh Duy cho vợ chồng tôi vay tiền.

Toàn bộ diễn biến việc vợ chồng tôi vay tiền Ngân hàng, vay tiền anh Duy và việc ngày 19/3/2020 bà Tuyết ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Duy toàn bộ tài sản nhà, đất của gia đình tôi như trên thì hai con tôi là Vũ Văn Cường và Vũ Thị Liễu đều không được biết. Sau này khi vợ chồng tôi yêu cầu anh Duy phải sang tên trả lại nhà, đất cho gia đình tôi, anh Duy yêu cầu gia đình tôi phải trả cho anh Duy 4 tỷ, lúc này cháu Cường và cháu Liễu mới biết.

Do vậy tôi khởi kiện anh Ngô Khắc Duy, đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

+ Hủy “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Nguyễn Thị Tuyết và anh Ngô Khắc Duy lập ngày 19/3/2020 với tổng diện tích đất 2.247,9m² (thổ cư + đất vườn + đất lúa), bao gồm các thửa đất: Thửa 504 diện tích 716,9 m² (400m² thổ cư và 316,9 m² đất vườn tạp); Thửa 82 diện tích 615 m² đất 1 lúa; Thửa 1361 diện tích 613 m², đất 2 lúa; Thửa 969 diện tích 174 m², đất 2 lúa; Thửa 1561 diện tích 129 m² đất mạ + nhà xây 2 tầng trên thửa đất 504.

+ Hủy giấy chứng nhận QSD đất số DA 290478 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 25/01/2022, mang tên Ngô Khắc Duy đối với thửa đất số 504, tờ bản đồ số 2, diện tích 716,9m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Duy đối với các thửa đất nông nghiệp của gia đình tôi.

+ Tại phiên hoà giải ông Hùng bổ sung yêu cầu: Yêu cầu huỷ GCNQSD đất số DH607615 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 27/7/2022 mang tên bà Nguyễn Thị My. (làm rõ có yêu cầu huỷ HĐCNQSDĐ giữa bà My với anh Duy không? Nếu yêu cầu thì xem xét có nên đưa thêm văn phòng Công chứng Nguyễn Yến vào tham gia tt không)

Lý do ông Hùng yêu cầu các nội dung trên: Vợ chồng tôi không bán nhà, đất trên cho anh Ngô Khắc Duy mà là việc anh Duy cho vợ chồng tôi vay tiền, nhưng để đảm bảo khoản vay anh Duy yêu cầu vợ chồng tôi phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất của gia đình tôi cho anh Duy, vì cần vay tiền để trả nợ Ngân hàng nên vợ chồng tôi đồng ý và thỏa thuận anh Duy không được sang tên nhà, đất của gia đình tôi.

Về việc bán đất cho bà Kim, ông Nhã thì tôi xác định có việc vợ chồng tôi bán đất cho bà Kim, ông Nhã như bà Kim đã trình bày, khi bán vợ chồng tôi cũng hứa với bà Kim là khi nào lấy được bìa đỏ ở ngân hàng ra thì vợ chồng tôi sẽ làm thủ tục sang tên cho bà Kim, ông Nhã. Nhưng sau đó do vợ chồng tôi bị anh Duy lừa chuyển nhượng hết đất sang anh Duy nên vợ chồng tôi không thể thực hiện

được việc chuyển nhượng đất sang cho bà Kim, ông Nhã. Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Kim thì tôi không có ý kiến gì.

Bị đơn anh Ngô Khắc Duy, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Thịnh trình bày:

Ngày 19/3/2020 anh Duy có thỏa thuận mua bán nhà và đất với bà Nguyễn Thị Tuyết với số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Lúc đó bì đồ của bà Tuyết đang thế chấp vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Anh Duy đã đưa tiền cho bà Tuyết để trả tiền vào ngân hàng Nông nghiệp để lấy bì đồ ra. Hai bên thỏa thuận mua bán thì anh Duy cùng bà Tuyết, ông Hùng đến ngân hàng trả tiền lấy bì đồ, sau đó đến văn phòng công chứng để lập hợp đồng.

Anh Duy và bà Tuyết đã lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng phía Nam thành phố Thái Nguyên cùng một số giấy tờ khai thuế chuyển nhượng. Tài sản chuyển nhượng gồm: quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số P503506, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0039QSDĐ/162/1999/QĐ0UB/H do UBND huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 02/6/1999 mang tên hộ Nguyễn Thị Tuyết, gồm các thửa đất số 504a, 504b, 1361, 969, 82, 1561, cùng tờ bản đồ số 02 xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên, tổng diện tích chuyển nhượng là 2.247,9m² (trong đó có 400m² đất thổ cư, 316,9m² đất vườn), 787m² đất 2L, 615m² đất 1L, 129m² đất mạ), địa chỉ đất tại đội 18, xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, huyện Đồng Hỷ (nay thuộc thành phố Thái Nguyên), tỉnh Thái Nguyên và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Mặc dù GCNQSD đất mang tên hộ gia đình của bà Nguyễn Thị Tuyết tuy nhiên đã có Văn bản thỏa thuận hộ gia đình của bà Nguyễn Thị Tuyết do Văn phòng công chứng Trương Minh công chứng, số công chứng 1375/TP/CC/SCC/HĐGD ngày 26/12/2017 xác định các thửa đất trên là tài sản riêng của bà Tuyết. Anh Duy và bà Tuyết ký hợp đồng chuyển nhượng trước mặt công chứng viên, lúc ký hợp đồng cũng có mặt ông Vũ Quốc Hùng. Khi ký hợp đồng bà Tuyết hoàn toàn tỉnh táo và minh mẫn, không bị ai ép buộc, bà Tuyết có đầy đủ nhận thức và trách nhiệm hành vi dân sự. Ông Hùng có ra văn phòng công chứng nhưng không ký vì đã có văn bản thỏa thuận phân chia tài sản là tài sản riêng của bà Tuyết. Ông Hùng nói tôi cắt luôn lãi số tiền 30.000.000đ và bắt 01 con lợn 57kg trừ vào tiền lãi là không đúng. Ngày 25/01/2021 tôi đã được cấp GCNQSD đất số bì DA290478 và số DA290479 mang tên Ngô Khắc Duy đối với các thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Hùng, bà Tuyết.

Trước đó anh Duy không quen biết bà Tuyết, ông Hùng là do có người giới thiệu nên mới biết ông Hùng bà Tuyết có nhu cầu bán đất. Lúc đầu thì cũng chỉ trao đổi qua điện thoại, sau đó anh Duy đã sang nhà xem đất và quyết định mua đất của hai vợ chồng ông Hùng, bà Tuyết. Hai bên thỏa thuận bằng miệng giá

chuyển nhượng là 400.000.000đ, nếu ông Hùng, bà Tuyết có nhu cầu lấy lại thì anh Duy sẽ cho chuộc lại trong thời hạn 6 tháng, tuy nhiên sau gần 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng anh Duy liên lạc nhưng ông Hùng, bà Tuyết không nghe máy nên anh Duy mới làm thủ tục sang tên bia đỏ. Văn phòng công chứng soạn hợp đồng theo thoả thuận của 2 bên là để số tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ, tuy nhiên thực tế số tiền anh Duy chuyển trả cho ông Hùng, bà Tuyết là 400.000.000đ. Hai bên chỉ làm thủ tục mua bán trên giấy tờ nên sau khi anh Duy sang tên bia đỏ thì vẫn để cho ông Hùng, bà Tuyết sử dụng vì chưa làm thủ tục bàn giao đất.

Nếu thời điểm đó ông Hùng, bà Tuyết có nhu cầu chuộc lại thì anh Duy vẫn để với giá cũ. Hiện nay ông Hùng, bà Tuyết muốn chuộc lại thì phải trả cho anh Duy giá trị các thửa đất theo giá thị trường.

Về việc bà Tuyết, ông Hùng cho rằng ông bà vay của anh Duy số tiền 400.000.000đ nên ký hợp đồng chuyển nhượng chứ thực chất ông bà không chuyển nhượng đất cho anh Duy là không đúng, anh Duy mua bán đất của ông Hùng, bà Tuyết đúng quy định pháp luật.

Trong trường hợp Tòa án giải quyết xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tuyết và tôi là vô hiệu thì tôi đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Ngày 21/5/2025 anh Duy có Đơn yêu cầu phản tố nội dung: Yêu cầu ông Vũ Quốc Hùng và bà Nguyễn Thị Tuyết di dời tài sản là chuồng trại và trả lại quyền sử dụng đất cho anh Duy tại thửa đất số 504, tờ bản đồ số 2, diện tích 716,9m² theo chứng nhận QSD đất số DA 290478 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 25/01/2022 mang tên Ngô Khắc Duy.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Tuyết trình bày:

Tôi nhất trí thống nhất với ý kiến của ông Vũ Quốc Hùng, đề nghị Tòa án:
+ Hủy "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" lập ngày 19/3/2020 với tổng diện tích đất 2.247,9m² (thổ cư + đất lúa), bao gồm các thửa đất: Thửa 504 diện tích 716,9 m² (400m² thổ cư và 316,9 m² đất vườn tạp); Thửa 82 diện tích 615 m² đất 1 lúa; Thửa 1361 diện tích 613 m², đất 2 lúa; Thửa 969 diện tích 174 m², đất 2 lúa; Thửa 1561 diện tích 129 m² đất mạ + nhà xây 2 tầng trên thửa đất 504.

+ Hủy giấy chứng nhận QSD đất số DA 290478 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 25/01/2022, mang tên Ngô Khắc Duy đối với thửa đất số 504, tờ bản đồ số 2, diện tích 716,9m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Duy đối với các thửa đất nông nghiệp của gia đình tôi.

+ Yêu cầu hủy GCNQSD đất số DH607615 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 27/7/2022 mang tên bà Nguyễn Thị My.

Đồng thời bà Tuyết có yêu cầu độc lập:

- Yêu cầu: Hủy "Văn bản thỏa thuận hộ gia đình" giữa tôi Nguyễn Thị Tuyết và chồng tôi ông Vũ Quốc Hùng lập ngày 26/12/2017 tại Văn phòng công chứng Trương Minh với nội dung "... Bà Nguyễn Thị Tuyết được toàn quyền sử dụng riêng đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất, theo GCNQSD đất..." cấp ngày 21/6/1999.

- Yêu cầu: Hủy việc chỉnh lý tại trang 4 của GCNQSD đất cấp ngày 21/6/1999 với nội dung "căn cứ vào văn bản thỏa thuận của thành viên hộ gia đình sử dụng đất được văn phòng công chứng Trương Minh tỉnh Thái Nguyên chứng nhận ngày 26/12/2017, toàn bộ diện tích đất đã được đăng ký biến động thành tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Tuyết" của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên.

Về phần đất ruộng thì khi xã giao đất ruộng cho người dân canh tác thì khi đó nhà tôi có tôi (Tuyết) và con trai là anh Vũ Văn Cường mỗi người được giao 1 định xuất đất ruộng, còn chồng tôi ông Hùng khi đó đi công nhân nên không được giao đất ruộng.

Về việc sang tên, mua bán với anh Duy thì khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng tôi có thỏa thuận với anh Duy là sau 01 năm nếu vợ chồng tôi không trả nợ thì anh Duy mới làm thủ tục sang tên, khi làm thủ tục sang tên anh Duy sẽ báo với vợ chồng tôi. Tuy nhiên sau đó anh Duy không báo với vợ chồng tôi mà tự ý sang tên QSD đất. Về giấy tờ vay tiền toàn bộ do anh Duy giữ nên tôi không có giấy tờ gì.

Về việc bán đất cho bà Kim, ông Nhã thì tôi xác định có việc vợ chồng tôi bán đất cho bà Kim, ông Nhã như bà Kim trình bày, khi bán vợ chồng tôi cũng hứa với bà Kim là khi nào vợ chồng tôi lấy được bìa ở ngân hàng ra thì vợ chồng tôi sẽ làm thủ tục sang tên cho bà Kim, ông Nhã. Nhưng sau đó do vợ chồng tôi bị anh Duy lừa chuyển nhượng hết đất sang anh Duy nên vợ chồng tôi không thể thực hiện được việc chuyển nhượng sang tên cho bà Kim, ông Nhã. Đối với yêu cầu độc lập của bà Kim thì tôi có ý kiến đề nghị được lấy lại thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 2, diện tích 613m² theo giá thị trường.

- Anh Vũ Văn Cường (do bà Tuyết đại diện), chị Vũ Thị Liễu: **Thông nhất với ý kiến trình bày của bà Tuyết.**

- Bà Nguyễn Thị Kim, ông Nguyễn Văn Nhã, người đại diện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Nhã trình bày:

Ngày 16/10/2018 vợ chồng tôi có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1361 tờ bản đồ số 2 diện tích 613m² của vợ chồng ông Vũ Quốc Hùng, bà Nguyễn Thị Tuyết (thửa đất này trước đó vào năm 2015 vợ chồng tôi đã mua 1 phần diện tích 30m² của nhà Hùng Tuyết nhưng hai bên chưa làm giấy tờ). Ngày 16/10/2018 hai bên có lập Giấy chuyển nhượng viết tay, có chữ ký



Handwritten signature or mark on the right margin.

của bà Tuyết, ông Hùng và có xác nhận của trưởng xóm ông Nguyễn Minh Hải và chủ tịch UBND xã Huống Thượng ông Đoàn Bá Thu vào ngày 18/10/2018. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất trên là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), tôi đã trả tiền cho ông Hùng, bà Tuyết làm 3 lần, cụ thể: ngày 18/10/2018 trả 35.000.000đ, ngày 31/10/2018 trả 50.000.000đ, ngày 06/11/2018 trả 5.000.000đ, tổng số tiền vợ chồng tôi đã trả cho vợ chồng Hùng Tuyết là 90.000.000đ, còn lại số tiền 10.000.000đ vợ chồng tôi thỏa thuận với vợ chồng Hùng Tuyết là sau khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất sẽ thanh toán nốt. Từ đó cho đến nay vợ chồng tôi đã nhiều lần yêu cầu ông Hùng, bà Tuyết rút bìa đỏ ở ngân hàng ra để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi, tuy nhiên ông Hùng, bà Tuyết không thực hiện. Sau khi mua đất, vợ chồng tôi sử dụng đất trồng cây, canh tác cho đến nay, hiện nay trên đất có trồng rau và làm giàn để trồng rau, giàn tưới nước của vợ chồng tôi. Đến năm 2022 tôi mới nghe được thông tin là thửa đất ruộng mà nhà Hùng Tuyết bán cho vợ chồng tôi đã bị nhà Hùng Tuyết bán và sang tên quyền sử dụng đất cho anh Duy. Hiện nay ông Hùng khởi kiện anh Duy về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất 1361, tờ bản đồ số 2, diện tích 613m² thì quan điểm của tôi là thửa đất này vợ chồng tôi đã mua và hiện vẫn đang sử dụng nên đề nghị giải quyết để tôi được được hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất để tôi được tiếp tục sử dụng thửa đất này. Không nhất trí với ý kiến đề nghị của bà Tuyết về việc đề nghị lấy lại thửa đất 1361 theo giá thị trường.

Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Tuyết, ông Hùng sang bà Kim, ông Nhã được toà án xác định là vô hiệu thì đề nghị Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà Kim khởi kiện yêu cầu độc lập các nội dung sau:

- Yêu cầu hủy bỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 2, diện tích 613m² giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Tuyết với bên nhận chuyển nhượng anh Ngô Khắc Duy.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim với bà Nguyễn Thị Tuyết năm 2018 đối với thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 2, diện tích 613m²;

- Buộc ông Vũ Quốc Hùng, bà Nguyễn Thị Tuyết, ông Vũ Văn Cường, bà Vũ Thị Liễu hoàn tất các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 2 sang tên bà Nguyễn Thị Kim theo quy định pháp luật;

- Buộc ông Ngô Khắc Duy giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 2 cho bà Kim để thực hiện việc sang tên thửa đất trên cho bà Kim.

- Bà Nguyễn Thị My trình bày tại bản tự khai:

Năm 2022 được biết anh Ngô Khắc Duy có nhu cầu bán đất ruộng, tôi có thỏa thuận mua của anh Duy 03 thửa ruộng gồm: Thửa 82, tờ bản đồ số 2, diện tích 615m², đất trồng lúa nước; Thửa 969, tờ bản đồ số 2, diện tích 174m², đất trồng lúa nước; Thửa 1561, tờ bản đồ số 2, diện tích 126m², đất trồng cây hàng năm khác, các thửa đất đều ở xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Khi mua bán hai bên đã lập hợp đồng có chữ ký của hai bên và đã được công chứng theo quy định. Tôi đã giao đủ tiền mua đất cho anh Duy, anh Duy đã bàn giao đất cho tôi quản lý, sử dụng và tôi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 607615, số vào sổ cấp GCN: CS 00547 ngày 27/7/2022, mang tên Nguyễn Thị My đối với các thửa đất trên. Do khi trước làm đường bên thi công có mượn đất của tôi để đổ đất nên không canh tác được, hiện nay trên thửa đất 82, tờ bản đồ số 2, diện tích 615m² tôi đã trồng một số cây lấy gỗ. Đối với 02 thửa đất 969 và 1561, bà đã mang cây ra trồng nhưng không được do người dân có đất xung quanh không đồng ý vì cho rằng sẽ làm cóm đất mâu xung quang, nên bà để lại không trồng gì.

Nay anh Vũ Quốc Hùng khởi kiện anh Ngô Khắc Duy về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có tài sản tranh chấp là 03 thửa đất tôi đã mua của anh Duy nêu trên, thì quan điểm của tôi là: Việc mua bán là giữa tôi với anh Duy, tôi không biết ông Hùng là ai, khi tôi mua 3 thửa đất đều có đã Giấy chứng nhận mang tên anh Duy. Việc mua bán được thực hiện đúng quy định pháp luật, tôi đã nhận đất sử dụng công khai mà không có ai phản đối và tôi đã được cấp QSD đất. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi của tôi.

- Chị Đào Thị Hải Yến (vợ anh Ngô Khắc Duy) tại bản tự khai trình bày:

Tôi là vợ anh Duy, tôi kết hôn với anh Ngô Khắc Duy năm 2015. Khoảng tháng 3/2020 anh Duy có thỏa thuận mua bán nhà và đất với bà Nguyễn Thị Tuyết, ông Vũ Quốc Hùng thửa đất số 504a, 504b, 1361, 1651, 696, 82, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.247,9m², địa chỉ đất tại đội 18, xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Đã làm thủ tục mua bán tại văn phòng công chứng Phía Nam thành phố Thái Nguyên. Nhưng vì lý do chưa sử dụng đến nên vợ chồng tôi đã cho ông Hùng, bà Tuyết ở lại và sử dụng nhà. Trước khi bà Tuyết, ông Hùng khởi kiện thì vợ chồng tôi có bán cho bà Nguyễn Thị My địa chỉ xã Nam Hòa, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên toàn bộ thửa đất số 82, 1561, 969 ngày 20/7/2022. Toàn bộ hồ sơ làm đúng theo trình tự thủ tục mua bán của pháp luật hiện hành. Đến nay ông Hùng, bà Tuyết khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang anh Duy và hủy GCNQSD đất cấp cho anh Duy thì tôi không đồng ý vì lý do: chúng tôi đã làm thỏa thuận mua bán và chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

- Văn phòng công chứng phía Nam thành phố - đại diện theo pháp luật ông Hoàng Văn Tiêu tại văn bản số 41/CV-CCPN ngày 14/05/2025 trình bày:

Về quy trình thực hiện khi tiếp nhận yêu cầu công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Nguyễn Thị Tuyết với ông Ngô Khắc Duy, Công chứng viên Văn phòng công chứng Phía Nam Thành phố đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, đã kiểm tra tính hợp pháp, tính chính xác của giấy tờ pháp lý mà người yêu cầu công chứng cung cấp Công chứng viên cũng đã hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng việc thực hiện hợp đồng, đã giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của người yêu cầu công chứng, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng theo đúng quy định tại điều 40, điều 41 Luật công chứng 2014.

Theo hồ sơ pháp lý về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số công chứng 1805, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/03/2020 lưu tại Văn phòng công chứng Phía Nam cho thấy: Về nguồn gốc của các thửa đất số 504a, 5046b, 1361, 696, 82, 1561, cùng tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri: P 503506 tại xã Huống Thượng, huyện Đông Hỷ nay là thành phố Thái Nguyên, tổng diện tích là 2.247,9 m² (trong đó có 400m² đất thổ cư, 316,9 m² đất vườn, 787m² đất 2L, 615m² đất 1L, 129m² đất mạ) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 21/06/1999 mang tên Hộ ông (bà): Nguyễn Thị Tuyết. Căn cứ văn bản thỏa thuận của thành viên hộ gia đình sử dụng đất được Văn phòng công chứng Trương Minh, tỉnh Thái Nguyên chứng nhận ngày 26/12/2017, toàn bộ diện tích trong GCN đã được đăng ký biến động thành tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Tuyết, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên xác nhận ngày 26/12/2017.

Khoản 1, Điều 43, Luật Hôn nhân gia đình 2014 quy định: ... *“Tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn; tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân; tài sản được chia cho vợ, chồng theo quy định tại các điều 38, 39 và 40 của luật này; tài sản phục vụ nhu cầu thiết yếu của vợ, chồng và tài sản khác theo quy định của pháp luật thuộc sở hữu riêng của vợ, chồng”.*

Khoản 1, Điều 44, Luật Hôn nhân gia đình 2014 quy định: *“Vợ, chồng có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản riêng của mình; Nhập hoặc không nhập tài sản riêng thành tài sản chung.”*

Khoản 1, điều 167, Luật đất đai 2013 quy định: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”.*

Như vậy, đối chiếu với các quy định của pháp luật nêu trên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri: P 503506, cấp cho hộ bà Tuyết có các thửa đất số: 504a,

504b, 1361, 696, 82, 1561, cùng tờ bản đồ số 02 tại xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên, tổng diện tích là 2.247,9 m² đã được đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Tuyết là tài sản thuộc quyền sử dụng của cá nhân bà Nguyễn Thị Tuyết, không phải là tài sản chung của bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Vũ Quốc Hùng, do vậy, ông Vũ Quốc Hùng không phải là chủ sử dụng nên không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tại thời điểm công chứng, bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Ngô Khắc Duy đã được đọc toàn bộ nội dung hợp đồng, đã được giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Ngô Khắc Duy đã tự nguyện ký vào từng trang và điểm chỉ vào hợp đồng, không có sự lừa dối, ép buộc. Do vậy, “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số công chứng 1805, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/03/2020 giữa Nguyễn Thị Tuyết và ông Ngô Khắc Duy được lập là phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với ý chí, nguyện vọng của các bên.

Như vậy, theo các quy định của pháp luật nêu trên, Văn phòng Công chứng Phía Nam Thành phố nhận thấy yêu cầu hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số công chứng 1805, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/03/2020 của ông Vũ Quốc Hùng là không có căn cứ.

Trên đây là những ý kiến của Văn phòng Công chứng Phía Nam Thành phố trả lời Công văn số 551/CV-TDS của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên. Văn phòng Công chứng Phía Nam Thành phố luôn tôn trọng, tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong hoạt động công chứng, không thực hiện việc công chứng vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội.

- Văn phòng công chứng Chương Minh (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thắng) – đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn Thắng tại văn bản số 56/CV-VPCCNT ngày 26/4/2025 trình bày:

Ngày 26/04/2025 Văn phòng Công chứng Nguyễn Thắng (trước là Văn phòng công chứng Trương Minh) nhận được Thông báo số 422/TB-TDS ngày 22/04/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc đưa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 06/2024/TLST-DS ngày 06/06/2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng công chứng Nguyễn Thắng có ý kiến như sau:

Về văn bản thỏa thuận của thành viên hộ gia đình sử dụng đất số công chứng 1375, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2017:

Về trình tự, thủ tục công chứng Văn bản thỏa thuận của thành viên hộ gia đình sử dụng đất số:

* Về hồ sơ yêu cầu công chứng:

1. Người yêu cầu công chứng cung cấp: a) Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch; b) Bản chính giấy tờ tùy thân của người yêu cầu công chứng (CMND của bà Nguyễn Thị Tuyết, ông Vũ Quốc Hùng; sổ hộ khẩu có bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Vũ Quốc Hùng); c) Bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất số P 503506 do UBND huyện Đông Hỷ Cấp ngày ngày 21/06/1999, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:00399 QSDD/162/1999/QD0UB/H.

Hiện nay hồ sơ yêu cầu công chứng của Hộ bà Nguyễn Thị Tuyết có lưu trữ tại Văn phòng công chứng Trương Minh (Nay là văn phòng công chứng Nguyễn Thắng).

* Về tài sản tham gia giao dịch: Chủ sử dụng đất là Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tuyết tại thời điểm năm 1999 có 02 thành viên là bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Vũ Quốc Hùng (theo xác nhận nhân khẩu của Công an xã Huống Thượng ngày 22/06/2017). Tại thời điểm chứng nhận, Văn bản thỏa thuận nói trên không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, quyền sử dụng đất còn trong thời hạn sử dụng đất.

* Về trình tự thủ tục công chứng: Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Công chứng viên kiểm tra hồ sơ do người yêu cầu công chứng cung cấp, dự thảo văn bản, giải thích rõ quyền và nghĩa vụ cho những người tham gia giao dịch; các bên tự đọc lại nhất trí ký, điểm chỉ vào văn bản, công chứng viên ký, đóng dấu văn bản thỏa thuận, hoàn tất theo quy định tại điều 40, 41 Luật Công chứng 2014

Như vậy, việc công chứng văn bản thỏa thuận thành viên hộ gia đình số 1375 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2017 của văn phòng công chứng Trương Minh đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng năm 2014.

Văn phòng công chứng Nguyễn Thắng xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án dân sự số 422/TB-TDS ngày 22/04/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên cho đến khi vụ án có hiệu lực pháp luật.

Văn phòng công chứng Nguyễn Thắng giao nộp bản sao hồ sơ công chứng Văn bản thỏa thuận của thành viên hộ gia đình sử dụng đất, số công chứng 1375, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2017.

- Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Thái Nguyên tại văn bản số 2171/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 27/5/2025 trình bày:

1. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 290478 và DA 290479 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên (nay là sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên) cấp ngày 25/01/2021 mang tên ông Ngô Khắc Duy

* Về thành phần hồ sơ: đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

* Về trình tự giải quyết hồ sơ: đúng theo quy định tại Điều 79, Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quyết định số 1160/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

* Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận: đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013; Quyết định số 1026/QĐ-STNMT ngày 25/12/2020 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường về việc ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

2. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 607615 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 27/7/2022 mang tên bà Nguyễn Thị My:

* Về thành phần hồ sơ: đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 9, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

* Về trình tự giải quyết hồ sơ: đúng theo quy định tại Điều 79, Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quyết định số 3679/QĐ-UBND ngày 25/11/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính chuẩn hóa lĩnh vực đất đai năm 2021 thuộc phạm vi, chức năng quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên.

* Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận: đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013; Quyết định số 174/QĐ-STNMT ngày 23/4/2021 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường về việc ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Trong quá trình giải quyết 02 hồ sơ đăng ký biến động nói trên, Văn phòng Đăng ký đất đai không nhận được đơn, văn bản đề nghị dừng giao dịch đối với các thửa đất số 504a, 504b (chính lý thành thửa 504), thửa đất số 1361, 969, 82, 1561, tờ bản đồ số 2 thuộc xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên của các cơ quan có thẩm quyền.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên tại văn bản số 994/CNVPĐKĐĐTPTN ngày 12/5/2025 trình bày:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên đã tiếp nhận và giải quyết các hồ sơ đăng ký biến động đất đai gồm:

Hồ sơ Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tuyết;

Hồ sơ Đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Ngô Khắc Duy các thửa 504a, 504b, 1361, 969, 82, 1561 cùng tờ bản đồ số 2, đất tại xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên;

Hồ sơ Đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa ông Ngô Khắc Duy chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị My các thửa 82, 969, 1561 cùng tờ bản đồ số 2, đất tại xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên.

Căn cứ Luật đất đai 2013; Điều 79, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Khoản 11, Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trên cơ sở văn bản thỏa thuận, hợp đồng chuyển nhượng đã được cơ quan công chứng, chứng thực theo quy định. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên đã đăng ký biến động và trình cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trả kết quả cho người sử dụng đất theo quy định.

Từ những nội dung trên cho thấy, việc giải quyết các hồ sơ đăng ký biến động đất đai nêu trên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên tiếp nhận, giải quyết đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ các buổi hòa giải và phiên tòa xét xử liên quan đến vụ án, đề nghị Tòa án nhân thành phố Thái Nguyên xét xử theo thủ tục vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ngoài ra Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên không có ý kiến gì khác và đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

- Ý kiến trình bày của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Mai Xuân Hải: Nhất trí với nội dung trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông Hùng, bà Tuyết, anh Cường (ủy quyền cho bà Tuyết), chị Liễu yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/3/2020 giữa bà Tuyết với anh Duy là vô hiệu.

- Hủy GCNQSD đất số DA 290478 và số DA 290479 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên cấp cho anh Ngô Khắc Duy ngày 25/01/2021.

Lý do: Bà Tuyết không bán nhà, đất cho anh Ngô Khắc Duy vì:

+ Anh Duy không chứng minh được việc trả tiền nhà, đất cho gia đình bà Tuyết;

+ Gia đình bà Tuyết không giao tài sản (nhà, đất) cho anh Duy;
+ Đất của hộ gia đình nên bà Tuyết không có quyền ký bán khi chưa được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình;
+ Anh Duy không được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, vi phạm điều cấm của pháp luật, khoản 1 Điều 179 Luật đất đai sửa đổi năm 2018 (không cùng địa giới hành chính).

+ Trong hợp đồng không ghi nội dung chuyển nhượng tài sản là nhà trên đất.
+ Gia đình chỉ có một chỗ ở duy nhất.

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Ngô Khắc Duy với bà Nguyễn Thị My ngày 13/6/2022 là vô hiệu và huỷ bỏ GCNQSD đất mang tên bà My với các lý do:

+ Anh Duy không có đất để chuyển nhượng cũng như không có đất để giao cho bà My. Toàn bộ ba thửa đất nông nghiệp: thửa 82 diện tích 615m² đất 1 lúa, thửa 969 diện tích 174m² đất 2 lúa, thửa 1561 diện tích 129m² đất mạ.

+ Gia đình bà Tuyết vẫn sử dụng từ khi được Hợp tác xã Huống Thượng giao đất.

+ Riêng thửa 82 diện tích 615m² đất 1 lúa, hiện con trai bà My đang chiếm dụng trồng cây (từ năm 2022), yêu cầu phải trả lại.

Không đề nghị giải quyết: Quan hệ giữa bà Tuyết và bà Kim trong vụ án này; Không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vì không có việc mua bán, không giao tài sản, không có thiệt hại.

- Người làm chứng bà Dương Thị Dinh trình bày:

Anh Duy là người chuyên mua bán bất động sản có tìm mua bất động sản ở khu vực Huống Thượng, anh Duy cho bà Dinh thông tin nhờ bà Dinh nếu có thông tin mua bán đất thì liên hệ, giữa bà Dinh và anh Duy không có quan hệ họ hàng, quen biết gì. Bà Tuyết, ông Hùng với bà Dinh là quan hệ hàng xóm bình thường, con của bà Dinh học cùng anh Cường – con bà Tuyết. Năm 2020 bà Tuyết có sang nhà bà Dinh kể chuyện là có nhu cầu bán đất để trả nợ ngân hàng nên bà Dinh có cho bà Tuyết số điện thoại của anh Duy. Bà Dinh, bà Tuyết, anh Duy không có lần nào gặp nhau ở nhà bà Dinh. Bà Dinh với bà Tuyết, anh Duy không cùng gặp nhau lần nào như bà Tuyết khai. Bà Dinh không cho bà Tuyết hay ai trong nhà bà Tuyết vay tiền và bà Tuyết cũng không nợ tiền bà Dinh. Bà Tuyết khai trong khoản tiền 400.000.000đ bà Tuyết vay của anh Duy có khoản tiền 40.000.000đ anh Duy trừ đi vào khoản tiền trả cho bà Dinh là không đúng. Bà Dinh không nhận khoản tiền nào từ anh Duy như bà Tuyết nói. Anh Duy cũng không đưa khoản tiền nào cho bà Dinh. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Duy với bà Tuyết thì do bà Dinh là tổ trưởng tổ cho vay vốn của ngân hàng chính sách ở xóm Sộp nên sau này khi bà Tuyết hỏi vay tiền thì tôi mới nghe bà Tuyết

hỏi tôi số điện thoại của anh Duy để chuộc đất, lúc đấy tôi mới biết có việc chuyển nhượng.

Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã tiến hành hòa giải, nhưng các đương sự không thỏa thuận được, nên vụ án phải đưa ra xét xử công khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, đã quyết định:

Căn cứ các điều 26, 37, 39, 143, 147, 157, 165, 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 100, Điều 106, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 116, 129, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số 55/2022; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Quốc Hùng. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2020 giữa bà Tuyết với anh Ngô Khắc Duy.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Tuyết với người nhận chuyển nhượng ông Ngô Khắc Duy ngày 19/3/2020 vô hiệu một phần đối với diện tích 765,5m² đất gồm 64,5m² đất trồng cây hàng năm khác và 701m² đất trồng lúa và thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 2, diện tích 613m², đất trồng lúa nước, tại xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm Huống Trung, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên).

Bà Nguyễn Thị Tuyết có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho anh Duy số tiền 100.000.000đ tương đương giá trị của thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 2.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1361, tờ bản đồ số 2, diện tích 613m² giữa bà Tuyết, ông Hùng với bà Kim, ông Nhã.

Công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng ông Vũ Quốc Hùng, bà Nguyễn Thị Tuyết với người nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Kim, ông Nguyễn Văn Nhã theo “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 16/10/2018, đối với thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 2, diện tích 613m², đất trồng lúa nước, tại xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm Huống Trung, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên).

Bà Nguyễn Thị Kim, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Nhã có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, cấp GCNQSD đất theo quy định. Ông Vũ Quốc Hùng, bà Nguyễn Thị Tuyết,

anh Ngô Khắc Duy có trách nhiệm phối hợp với bà Kim, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Nhã để hoàn tất thủ tục theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Quốc Hùng, yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết về việc hủy GCNQSD đất số DA 290479 và DA 290478 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 25/01/2021 mang tên Ngô Khắc Duy đối với các thửa đất 504a, 504b (nay 02 thửa 504a, 504b đã thành thửa 504), 1361, 969, 82, 1561, tờ bản đồ số 2, diện tích 2247,9m².

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Quốc Hùng, yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết về việc hủy GCNQSD đất số DH 607615 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 27/7/2022 mang tên bà Nguyễn Thị My đối với các thửa đất số 969, 82, 1561, tờ bản đồ số 2, xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, TP. Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn), tỉnh Thái Nguyên.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết về việc yêu cầu:

- Hủy "Văn bản thỏa thuận hộ gia đình" giữa bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Vũ Quốc Hùng lập ngày 26/12/2017 tại Văn phòng công chứng Trương Minh.

- Hủy việc chính lý tại trang 4 của GCNQSD đất cấp ngày 21/6/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Tuyết với nội dung "căn cứ vào văn bản thỏa thuận của thành viên hộ gia đình sử dụng đất được văn phòng công chứng Trương Minh tỉnh Thái Nguyên chứng nhận ngày 26/12/2017, toàn bộ diện tích đất đã được đăng ký biến động thành tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Tuyết" của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên.

6. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Ngô Khắc Duy về việc yêu cầu ông Vũ Quốc Hùng và bà Nguyễn Thị Tuyết bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản (gồm: nhà xây 2 tầng, nhà bếp, công trình phụ, chuồng chăn nuôi, ...) để trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Duy tại thửa đất số 504, tờ bản đồ số 2, diện tích 716,9m² theo chứng nhận QSD đất số DA 290478 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 25/01/2022 mang tên Ngô Khắc Duy.

Bà Tuyết, ông Hùng có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 504, tờ bản đồ số 2, diện tích 716,9m² (gồm: nhà xây 2 tầng, nhà bếp, công trình phụ, chuồng chăn nuôi, ...) tại Đội 18, xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên) cho anh Duy quản lý, sử dụng.

Đảm bảo quyền lưu cư cho ông Hùng, bà Tuyết trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày án có hiệu lực để ông Hùng, bà Tuyết sắp xếp chỗ ở mới.

Anh Duy có trách nhiệm hỗ trợ cho bà Tuyết, ông Hùng tiền thuê nhà trong thời hạn 04 tháng là 24.000.000đ sau khi hết thời hạn lưu cư.

Ghi nhận sự tự nguyện nguyện của anh Duy tự nguyện hỗ trợ ông Hùng, bà Tuyết số tiền 400.000.000đ để bà Tuyết, ông Hùng sắp xếp chỗ ở mới.

Tổng số tiền anh Duy có trách nhiệm thanh toán cho ông Hùng, bà Tuyết là 424.000.000đ (bốn trăm hai mươi bốn triệu đồng).

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

Ngày 16/9/2025, nguyên đơn ông Vũ Quốc Hùng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Tuyết, chị Vũ Thị Liễu, anh Vũ Văn Cường và bà Nguyễn Thị Tuyết (người đại diện theo uỷ quyền) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 19/3/2020, văn bản thỏa thuận ngày 26/12/2017 là vô hiệu; ngày 17/9/2025 bị đơn anh Ngô Khắc Duy có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn hỗ trợ nguyên đơn 400.000.000 cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Vũ Quốc Hùng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết, chị Vũ Thị Liễu, anh Vũ Văn Cường: vẫn giữ yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án trừ phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc “công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng ông Vũ Quốc Hùng, bà Nguyễn Thị Tuyết với người nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Kim, ông Nguyễn Văn Nhã theo “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 16/10/2018, đối với thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 2, diện tích 613m², đất trồng lúa nước, tại xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm Huống Trung, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên).”

Bị đơn Ngô Khắc Duy và luật sư bảo vệ quyền lợi trình bày: vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Trong trường hợp phía nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan rút kháng cáo thì bị đơn sẽ rút kháng cáo. Ông Duy trình bày tại sơ thẩm là ông có tự nguyện đề nghị hỗ trợ phía nguyên đơn di dời chỗ ở là 400.000.000 đồng không phải là 300.000.000 đồng như biên bản phiên tòa sơ thẩm ghi.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo trong hạn luật định, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Có đủ căn cứ xác định Văn bản thỏa thuận hộ gia đình ngày 26/12/2017 giữa ông Hùng và bà Tuyết đã định đoạt cả phần quyền sử dụng đất của anh Cường khi không có sự tham gia, đồng ý của người này, xâm phạm quyền,

lợi ích hợp pháp của anh Cường nên vô hiệu do vi phạm điều cấm theo Điều 123; đồng thời giao dịch này được xác lập nhằm che giấu mục đích thực sự của các bên nên là giao dịch dân sự giả tạo theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Văn bản thỏa thuận hộ gia đình giữa ông Hùng và bà Tuyết được Văn phòng Công chứng Trương Minh chứng nhận ngày 26/12/2017 là giao dịch vô hiệu. Vì vậy, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên căn cứ vào văn bản này để chỉnh lý biến động tại trang 4 của GCNQSDĐ cấp ngày 21/6/1999, ghi nhận toàn bộ diện tích đất là tài sản riêng của bà Tuyết là không có giá trị pháp lý. Do đó, bà Tuyết không có toàn quyền định đoạt đối với diện tích đất theo Giấy chứng nhận đã cấp. Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/3/2020 giữa bà Tuyết và anh Duy là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa các bên. Theo khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng này vô hiệu toàn bộ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/3/2020 giữa bà Tuyết và anh Duy vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, nên giao dịch vay tài sản giữa các bên vẫn có hiệu lực. Tuy nhiên, trong vụ án này các đương sự không yêu cầu giải quyết quan hệ vay tiền nên không đặt ra việc xem xét, giải quyết; dành quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác cho bà Tuyết và anh Duy nếu có yêu cầu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Tuyết và anh Duy bị tuyên vô hiệu nên gia đình bà Tuyết không phải di chuyển chỗ ở; vì vậy việc hỗ trợ nêu trên không còn phù hợp. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Ngô Khắc Duy. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Quốc Hùng cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết, anh Vũ Văn Cường, chị Vũ Thị Liễu và kháng cáo của bị đơn anh Ngô Khắc Duy; sửa án sơ thẩm. Theo hướng Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Quốc Hùng; yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Ngô Khắc Duy. Dành quyền khởi kiện cho bà Tuyết và anh Duy nếu có yêu cầu giải quyết quan hệ vay tiền bằng vụ án dân sự khác. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Quốc Hùng và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết về việc hủy GCNQSDĐ số DA290479 và DA290478 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 25/01/2021 mang tên Ngô Khắc Duy đối với các thửa đất 504a, 504b (nay hợp thành thửa 504), 1361, 969, 82, 1561, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.247,9m². Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết về việc hủy “Văn bản thỏa thuận hộ gia đình” giữa bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Vũ Quốc Hùng lập ngày 26/12/2017 tại Văn phòng công chứng Trương Minh; hủy việc chỉnh lý tại trang 4 của GCNQSDĐ cấp ngày 21/6/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Tuyết với nội dung căn cứ vào văn bản

thỏa thuận của thành viên hộ gia đình sử dụng đất được Văn phòng công chứng Trương Minh tỉnh Thái Nguyên chứng nhận ngày 26/12/2017, toàn bộ diện tích đất đã được đăng ký biến động thành tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Tuyết do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên thực hiện. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ngô Khắc Duy về việc buộc ông Vũ Quốc Hùng và bà Nguyễn Thị Tuyết bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (gồm nhà 2 tầng, nhà bếp, công trình phụ, chuồng chăn nuôi...) tại thửa đất số 504, tờ bản đồ số 2, diện tích 716,9m² theo GCNQSDĐ số DA 290478 đứng tên Ngô Khắc Duy. Không ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ ổn định chỗ ở của anh Ngô Khắc Duy đối với ông Vũ Quốc Hùng và bà Vũ Thị Tuyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của các đương sự, luật sư và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trong vụ án này, do anh Vũ Văn Cường là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cư trú tại Đài Loan, Trung Quốc nên vụ án được chuyển thẩm quyền đến Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên giải quyết sơ thẩm, theo quy định tại Điều 37, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đơn kháng cáo của các đương sự hợp lệ, được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Theo tài liệu trong hồ sơ vụ án, ngày 19/3/2020 anh Ngô Khắc Duy với bà Nguyễn Thị Tuyết (vợ ông Vũ Quốc Hùng) lập Hợp đồng CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất, có nội dung: “Bà Nguyễn Thị Tuyết chuyển nhượng cho anh Ngô Khắc Duy quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số P 503506 do UBND huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 21/6/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Tuyết, gồm các thửa đất: 504a, 504b, 1361, 969, 82, 1561, cùng tờ bản đồ địa chính 02 xã Huống Thượng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên và tài sản là nhà cấp 4 trên đất. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000đ”. Ngày 25/01/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên (nay là sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên) cấp 02 GCNQSD đất mang tên ông Ngô Khắc Duy, gồm: Giấy chứng nhận số DA 290478 (đất ở): Thửa đất 504, diện tích 716,9m² (trong đó có 400m² đất ONT và 316,9m² đất CLN); Giấy chứng nhận số DA 290479 (đất nông nghiệp): Thửa 82 diện tích 615 m² đất trồng lúa; Thửa 1361, diện tích 613 m² đất trồng lúa; Thửa 969, diện tích 174 m² đất trồng lúa; Thửa 1561, diện tích 129 m² đất trồng cây hàng năm khác.

Ngày 13/6/2022 anh Duy đã chuyển nhượng QSD đất 03 thửa đất nông nghiệp số 82, 969, 1561 sang cho bà Nguyễn Thị My. Ngày 27/7/2022, bà My được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên (nay là sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên) cấp GCNQSD đất số số DH 607615, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00547, đối với 03 thửa đất nêu trên.

Đối với thửa 1361, diện tích 613m² (loại đất 01 lúa): Ngày 16/10/2018, bà Tuyết, ông Hùng đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim, ông Nguyễn Văn Nhã. Hai bên lập giấy mua bán viết tay (có chữ ký xác nhận của trưởng xóm Huống Trung và chủ tịch UBND xã Huống Thượng), giá chuyển nhượng 100 triệu, ông Nhã, bà Kim đã trả 90 triệu, còn nợ 10 triệu sẽ thanh toán nốt khi làm thủ tục sang tên QSD đất. Bà Kim đã nhận đất và sử dụng liên tục cho đến nay nhưng chưa làm được thủ tục sang tên QSD đất do thời điểm chuyển nhượng GCNQSD đất bà Tuyết đang thế chấp tại ngân hàng và sau đó đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho anh Duy vào ngày 19/3/2020.

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Quốc Hùng và Kháng cáo của bà Tuyết, anh Cường (là vợ và con ông Hùng), Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 15/5/2025 tại UBND xã Huống Thượng xác định “năm 1993 Hợp tác xã Hợp Nhất (xã Huống Thượng) tiến hành giao định xuất đất ruộng theo quy định, thời điểm này nhà bà Tuyết chỉ có 02 người được giao đất là bà Tuyết và anh Cường, mỗi người được giao 01 định xuất bằng nhau là 1 sào 7 thước đất ruộng (540m²) và 2,5 thước mạ (60 m²)”. Trong quá trình giải quyết vụ án thì cả bà Tuyết, ông Hùng, anh Cường, chị Liễu đều xác định đất nông nghiệp được hợp tác xã giao là chỉ có định xuất của bà Tuyết và anh Cường, còn ông Hùng là công nhân, chị Liễu thời điểm được giao chưa sinh ra nên không được giao đất nông nghiệp. Vì vậy, có căn cứ xác định được quyền sử dụng 04 thửa đất nông nghiệp trên là của bà Tuyết và anh Cường. Ngày 26/12/2017, tại Văn phòng công chứng Trương Minh ông Hùng và bà Tuyết đã lập Văn bản thỏa thuận hộ gia đình, nội dung: Bà Nguyễn Thị Tuyết được toàn quyền sử dụng riêng đối với tài sản thửa đất và tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình theo GCNQSD đất cấp ngày 21/6/1999. Ông Hùng, bà Tuyết đã cam kết “Việc thỏa thuận nói trên không vi phạm quyền được đảm bảo chỗ ở của vợ chồng....không thuộc trường hợp định đoạt nhà ở là nơi ở duy nhất của vợ chồng...”; “Việc thỏa thuận nói trên không vi phạm quyền,.. lợi ích hợp pháp khác của cha, mẹ, con và các thành viên khác của gia đình...”; “Văn bản thỏa thuận này sẽ vô hiệu nếu có cơ sở xác định việc lập văn bản.... vi phạm những điều cam kết trên” thỏa thuận này được công chứng tại văn phòng công chứng Trương Minh đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng năm 2014. Như vậy, việc thỏa thuận này đã định đoạt vượt quá phạm vi quyền của ông Hùng và bà Tuyết, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của anh Cường; thuộc trường hợp thỏa thuận về tài sản của vợ chồng bị vô

hiệu theo quy định tại Điều 50 của Luật Hôn nhân và gia đình; đồng thời tại thời điểm lập Văn bản thỏa thuận vợ chồng ông Hùng, bà Tuyết chỉ có một chỗ ở duy nhất và ông Hùng, bà Tuyết lập “Văn bản thỏa thuận của thành viên hộ gia đình sử dụng đất” tại Văn phòng công chứng Trương Minh làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích khác của anh Cường. Sau khi lập Văn bản thỏa thuận, tài sản vẫn do cả hai vợ chồng quản lý, sử dụng. Ngay sau khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên chỉnh lý biên động ghi nhận tài sản là của riêng bà Tuyết thì ngày 28/12/2017 bà Tuyết đã ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp toàn bộ nhà, đất tại Ngân hàng để vay số tiền 250.000.000 đồng. Những tình tiết này thể hiện việc lập văn bản thỏa thuận của vợ chồng ông Hùng, bà Tuyết không nhằm mục đích phân chia tài sản thực sự giữa vợ chồng mà nhằm tạo thuận lợi cho việc làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Do đó, có đủ căn cứ xác định Văn bản thỏa thuận hộ gia đình ngày 26/12/2017 giữa ông Hùng và bà Tuyết đã định đoạt cả phần quyền sử dụng đất của anh Cường khi không có sự tham gia, đồng ý của người này, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của anh Cường vi phạm điều cấm theo Điều 123; đồng thời giao dịch này được xác lập nhằm che giấu mục đích thực sự của các bên nên là giao dịch dân sự giả tạo theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự; đồng thời theo thỏa thuận của các bên trong Văn bản này nên vô hiệu.

Về nội dung chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên tại trang 4 của GCNQSDĐ cấp ngày 21/6/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Tuyết thành tài sản riêng của bà Tuyết. Như đã phân tích, Văn bản thỏa thuận hộ gia đình giữa ông Hùng và bà Tuyết được Văn phòng Công chứng Trương Minh chứng nhận ngày 26/12/2017 là vô hiệu. Do vậy, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên căn cứ vào văn bản này để chỉnh lý biên động tại trang 4 của GCNQSDĐ cấp ngày 21/6/1999, ghi nhận toàn bộ diện tích đất là tài sản riêng của bà Tuyết là không có giá trị pháp lý. Do đó, bà Tuyết không có toàn quyền định đoạt đối với diện tích đất theo Giấy chứng nhận đã cấp, được chỉnh lý.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2020: Ngày 19/3/2020, tại Văn phòng Công chứng phía Nam thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, bà Nguyễn Thị Tuyết và anh Ngô Khắc Duy ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng, bà Tuyết chuyển nhượng cho anh Duy quyền sử dụng các thửa đất số 504a, 504b, 1361, 696, 82 và 1561, cùng thuộc tờ bản đồ số 2, tổng diện tích 2.247,9m², gồm: 400m² đất T; 316,9m² đất HNK; 787m² đất 2L; 615m² đất 1L và 129m² đất Ma; tài sản gắn liền với đất là một nhà cấp IV tại Đội 18 Huống Trung, xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Hợp đồng có chữ ký của bà Tuyết, anh Duy, được công chứng tại Văn phòng công chứng phía Nam Thành Phố. Tại thời điểm chuyển nhượng, tại trang 4 của GCNQSDĐ đất hộ bà Nguyễn Thị Tuyết đã được đăng ký

biến động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên thành tài sản riêng của bà Tuyết, theo Văn bản thỏa thuận của thành viên hộ gia đình sử dụng đất lập ngày 26/12/2017 tại Văn phòng công chứng Trương Minh. Như phân tích ở trên thì bà Tuyết không có quyền chuyển nhượng. Bên cạnh đó, sau khi hợp đồng được ký kết và hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, nhưng các bên không có thực hiện việc giao nhận đất trên thực tế. Gia đình bà Tuyết vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất như trước thời điểm chuyển nhượng; anh Duy không trực tiếp quản lý, sử dụng hoặc khai thác giá trị của tài sản. Mặc dù, bị đơn cho rằng do chưa có nhu cầu sử dụng đất và thời điểm này dịch Covid-19 nên đã đồng ý để bà Tuyết tiếp tục sử dụng nhà, đất, đồng thời thỏa thuận nếu trong thời hạn 06 tháng bà Tuyết có tiền thì sẽ được mua lại tài sản. Tuy nhiên, thỏa thuận người mua cho người bán chuộc lại tài sản trong một thời hạn nhất định không phải là đặc điểm thông thường của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời phía bị đơn cho phía nguyên đơn được tiếp tục ở tại chỗ trong thời gian dài nhưng không có văn bản giao kết thỏa thuận giữa hai bên về thời gian, điều kiện di dời bàn giao tài sản là không phù hợp với lẽ thông thường. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự hai bên đều xác định số tiền giao dịch với nhau là 400.000.000đ (giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng), nguyên đơn cho là vay mượn, bị đơn cho là mua bán. Xét thấy, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này không phù hợp với giá chuyển nhượng phổ biến trung bình tại địa phương thời điểm năm 2019, 2020 nếu so sánh với việc vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim, ông Nguyễn Văn Nhã có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1361 tờ bản đồ số 2 diện tích 613m² (đất 01 lúa) của vợ chồng ông Vũ Quốc Hùng, bà Nguyễn Thị Tuyết giá đã là 100.000.000 đồng. Nội dung Hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 200.000.000 đồng đối với tổng diện tích đất là 2.247, 9m², trong đó có 400m² đất thổ cư có nhà cấp IV gắn liền với đất, phần diện tích còn lại là đất vườn, đất nông nghiệp. Bị đơn trình bày giá chuyển nhượng thực tế là 400.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chỉ bằng ½ giá giao dịch thực tế do chính bị đơn thừa nhận. Bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã có việc giao nhận tiền theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc theo mức giá mà bị đơn cho rằng đã thanh toán. Mặt khác, theo lời khai của bà Tuyết, tại thời điểm xác lập giao dịch bà đang có nghĩa vụ trả nợ ngân hàng nên đã vay tiền của anh Duy để thanh toán khoản nợ này. Tình tiết này phù hợp với nội dung xác nhận của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Khối Thái Nguyên tại Công văn số 1598 ngày 27/8/2025, theo đó ngày 18/3/2020 bà Tuyết đã tất toán khoản vay 250.000.000 đồng tiền gốc và 7.243.151 đồng tiền lãi. Do vậy, các tình tiết nêu trên cho thấy mục đích thực sự của giao dịch chuyển nhượng là



nhằm để che giấu quan hệ vay tài sản giữa các bên. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 19/3/2020 giữa bà Tuyết và anh Duy là vô hiệu do vi phạm điều cấm và do giả tạo theo quy định tại Điều 123; Điều 124 Bộ luật dân sự. Do không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tuyết và ông Duy nên không phát sinh hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/3/2020 giữa bà Tuyết và anh Duy vô hiệu, nên giao dịch vay tài sản giữa các bên vẫn có hiệu lực. Tuy nhiên, trong vụ án này các đương sự không yêu cầu giải quyết quan hệ vay tiền nên không đặt ra việc xem xét, giải quyết; mà dành quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác cho bà Tuyết và anh Duy nếu có yêu cầu về khoản tiền 400.000.000 đồng là do các bên vay mượn nhau để đảm bảo quyền lợi của mình. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết và anh Ngô Khắc Duy là giao dịch vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều cấm nên việc cấp các GCNQSDĐ số DA290479 và DA290478 cho anh Ngô Khắc Duy trên cơ sở hợp đồng này không có căn cứ pháp luật, vì vậy phải bị hủy.

- Xét kháng cáo của bị đơn Ngô Khắc Duy: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định ghi nhận sự tự nguyện nguyện của anh Duy tự nguyện hỗ trợ ông Hùng, bà Tuyết số tiền 400.000.000đ để bà Tuyết, ông Hùng sắp xếp chỗ ở mới là không chính xác. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm thể hiện anh Duy chỉ tự nguyện hỗ trợ 300.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Duy xác nhận tại cấp sơ thẩm tự nguyện hỗ trợ ông Hùng, bà Tuyết số tiền 400.000.000đ để bà Tuyết, ông Hùng sắp xếp chỗ ở mới. Tuy nhiên, như phân tích ở trên do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tuyết và ông Duy là vô hiệu, phía nguyên đơn không phải di chuyển, sắp xếp chỗ ở mới nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về vấn đề này.

Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim: Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Kim, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết, ông Vũ Quốc Hùng với bà Nguyễn Thị Kim, ông Nguyễn Văn Nhã năm 2018 đối với thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 2, diện tích 613m² đất trồng lúa. Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước để làm thủ tục kê khai cấp GCNQSD đất cho bà Kim, ông Nhã (người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nhã) theo quy định. Sau xét xử sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn và các đương sự không kháng cáo về quyết định này. Tại cấp phúc thẩm các bên đồng ý với quyết định này của Tòa án cấp sơ thẩm nên cần giữ nguyên.

Sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất các thửa đất nông nghiệp từ bà Tuyết và được cấp GCNQSD đất. Ngày 16/6/2022, anh Ngô Khắc Duy cùng vợ là chị Đào Thị Hải Yến và bà Nguyễn Thị My sinh năm 1948 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: anh Duy, chị Yến chuyển nhượng quyền sử dụng 918m² đất tại các thửa đất số 82, 969, 1561, tờ bản đồ số 2 cho bà Nguyễn

Thị My, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Yên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết và anh Ngô Khắc Duy là giao dịch vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều cấm. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Duy và bà My vô hiệu. Xét thấy thực tế bà My là người cao tuổi, không sinh sống tại địa phương nơi có đất trồng lúa, không trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp trồng lúa, gieo mạ. Lời khai của bà Tuyết về việc bà vẫn là người trực tiếp quản lý và sử dụng *gieo mạ trên* các thửa đất số 969 và 1561 là hợp lẽ và có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà My là người thứ 3 ngay tình trong giao dịch mua đất để trồng lúa là không có căn cứ, không phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm quyết định anh Duy có trách nhiệm hỗ trợ cho bà Tuyết, ông Hùng khoản tiền thuê nhà trong thời hạn 04 tháng là: 6.000.000đ/ tháng x 4 tháng = 24.000.000đ là không cần thiết trong trường hợp vợ chồng ông Hùng bà Tuyết không phải di dời chỗ ở.

Quan điểm của đại diện Viện công tố, kiểm sát và xét xử phúc thẩm tại Hà nội: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết về việc hủy Văn bản thỏa thuận ngày 26/12/2017, hủy việc chính lý GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tuyết và hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho ông Ngô Khắc Duy; đồng thời công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/3/2020 và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Khắc Duy về việc bàn giao đất và tài sản là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Quốc Hùng và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Tuyết, anh Vũ Văn Cường và chị Vũ Thị Liễu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Tuyết và anh Duy bị tuyên vô hiệu nên gia đình bà Tuyết không phải di chuyển chỗ ở; vì vậy việc hỗ trợ nêu trên không còn phù hợp. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Ngô Khắc Duy. Đề nghị, HĐXX sửa bản án sơ thẩm.

Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tuyết, ông Cường, bà Liễu về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết và anh Ngô Khắc Duy; hủy các GCNQSD đất của anh Duy được cấp theo hợp đồng ngày 19/3/2020 và hủy GCNQSD đất của bà Nguyễn Thị My đối với các thửa đất số 82, 969, 1561, tờ bản đồ số 22 xã Huống Thượng; hủy “Văn bản thỏa thuận hộ gia đình” giữa bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Vũ Quốc Hùng lập ngày 26/12/2017 tại Văn phòng công chứng Trương Minh và hủy việc chính lý tại trang 4 của GCNQSD đất cấp ngày 21/6/1999 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên; chấp

10 - C.
HỒNG
CHỨNG
HÙNG
G. T. TH

nhận kháng cáo của bị đơn về số tiền 400.000.000đ để bà Tuyết, ông Hùng sắp xếp chỗ ở mới; sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Quốc Hùng; bị đơn anh Ngô Khắc Duy và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Tuyết, chị Vũ Thị Liễu, anh Vũ Văn Cường và bà Nguyễn Thị Tuyết (người đại diện theo uỷ quyền); Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên. Cụ thể:

Áp dụng các Điều 116;122; 123; 124; 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 100, Điều 106, 168, 203 Luật đất đai năm 2013.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Quốc Hùng; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2020 giữa bà Tuyết với anh Ngô Khắc Duy. Dành quyền khởi kiện cho bà Tuyết và anh Duy nếu có yêu cầu giải quyết quan hệ vay tiền bằng vụ án dân sự khác.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1361, tờ bản đồ số 2, diện tích 613m² giữa bà Tuyết, ông Hùng với bà Kim, ông Nhã.

Công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng ông Vũ Quốc Hùng, bà Nguyễn Thị Tuyết với người nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Kim, ông Nguyễn Văn Nhã theo “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 16/10/2018, đối với thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 2, diện tích 613m², đất trồng lúa nước, tại xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm Huống Trung, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên). Bà Nguyễn Thị Kim, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Nhã có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, cấp GCNQSD đất theo quy định. Ông Vũ Quốc Hùng, bà Nguyễn Thị Tuyết, anh Ngô Khắc Duy có trách nhiệm phối hợp với bà Kim, người kế thừa

lai thu số 0000103 ngày 09/7/2024 và Biên lai thu số 0000284 ngày 12/5/2025 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên).

Anh Ngô Khắc Duy phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ đi 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000298 ngày 04/6/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả chị Vũ Thị Liễu, anh Vũ Văn Cường, bà Nguyễn Thị Tuyết, ông Vũ Quốc Hùng mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các Biên lai thu tiền số 0001161, 0001163, 0001164, 0001165 cùng ngày 29/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên (do bà Nguyễn Thị Tuyết nộp thay).

Hoàn trả anh Ngô Khắc Duy 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0001193 ngày 02/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

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

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

Nơi nhận:

- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu hồ sơ vụ án - HCTP.

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



Điền Văn Hằng

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 1661...quyển số 01.....SCNBS

Ngày: 13 -05- 2026



**CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thị Lương**

quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Nhã để hoàn tất thủ tục theo quy định pháp luật.

1.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Quốc Hùng, yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết về việc hủy GCNQSD đất số DA 290479 và DA 290478 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 25/01/2021 mang tên Ngô Khắc Duy đối với các thửa đất 504a, 504b (nay 02 thửa 504a, 504b đã thành thửa 504), 1361, 969, 82, 1561, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.247, 9m².

1.4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Quốc Hùng, yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết về việc hủy GCNQSD đất số DH 607615 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 27/7/2022 mang tên bà Nguyễn Thị My đối với các thửa đất số 969, 82, 1561, tờ bản đồ số 2, xóm Huống Trung, xã Huống Thượng, TP. Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn), tỉnh Thái Nguyên.

1.5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết về việc yêu cầu:

- Hủy "Văn bản thỏa thuận hộ gia đình" giữa bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Vũ Quốc Hùng lập ngày 26/12/2017 tại Văn phòng công chứng Trương Minh.

- Hủy việc chỉnh lý tại trang 4 của GCNQSD đất cấp ngày 21/6/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Tuyết với nội dung "căn cứ vào văn bản thỏa thuận của thành viên hộ gia đình sử dụng đất được văn phòng công chứng Trương Minh tỉnh Thái Nguyên chứng nhận ngày 26/12/2017, toàn bộ diện tích đất đã được đăng ký biến động thành tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Tuyết" của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Ngô Khắc Duy về việc yêu cầu ông Vũ Quốc Hùng và bà Nguyễn Thị Tuyết bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản (gồm: nhà xây 2 tầng, nhà bếp, công trình phụ, chuồng chăn nuôi, ...) để trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Duy tại thửa đất số 504, tờ bản đồ số 2, diện tích 716,9m² theo chứng nhận QSD đất số DA 290478 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 25/01/2022 mang tên Ngô Khắc Duy. Không ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ ổn định chỗ ở của anh Ngô Khắc Duy đối với ông Vũ Quốc Hùng và bà Vũ Thị Tuyết. Anh Duy không có trách nhiệm hỗ trợ cho bà Tuyết, ông Hùng tiền thuê nhà trong thời hạn 04 tháng là 24.000.000đ sau khi hết thời hạn lưu cư.

1.7. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.900.000đ, bà Tuyết và ông Hùng phải chịu 1.850.000đ, anh Duy phải chịu 1.850.000đ. Do bà Tuyết và ông Hùng đã nộp tạm ứng nên anh Duy phải trả lại cho bà Tuyết, ông Hùng số tiền 1.850.000đ.

1.8. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Quốc Hùng, bà Nguyễn Thị Tuyết, bà Nguyễn Thị Kim không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0002180 ngày 01/11/2023, Biên

21-1-2014. Vì chúng tôi không phải là chủ tịch hội đồng ủy viên
 Ủy ban Nghệ thuật Hội, chúng tôi chỉ là ủy viên, số 1. Phó
 hội đồng

NHỮNG THAY ĐỔI SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

| Ngày tháng năm | Số và nội dung quyết định | Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền |
|----------------|---|------------------------------------|
| 18.1.2013 | Đã cấp đơn xin... tại địa chỉ số 54/b, 186b, 96b, 10/1002 số 2013 - 0704/K. ngày 24/7/2013. | PHÓ GIÁM ĐỐC AN THỊ HUƠNG |
| 24.1.2013 | Đã thể chấp USD đất tại Ngõ hẻm, Ngõ P.1.N.T. Đông Hẻm theo Hợp đồng thế chấp số 2013 - 0704/K. ngày 24/7/2013. | PHÓ GIÁM ĐỐC AN THỊ HUƠNG |
| 29/1/2014 | Đã xác lập chấp USD đất tại Ngõ hẻm P.N và P.1.N.T. Đông Hẻm. | PHÓ GIÁM ĐỐC AN THỊ HUƠNG |
| 29/1/2014 | Đã xác lập chấp USD đất tại Ngõ hẻm P.N và P.1.N.T. Đông Hẻm. | PHÓ GIÁM ĐỐC AN THỊ HUƠNG |

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHỖ THỊ THU HẰNG

- 1- Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo các điều 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 Luật Đất đai 1993.
 - 2- Khi có thay đổi về hình thức, quy mô sử dụng, mục đích sử dụng và người sử dụng khu đất, phải mang giấy chứng nhận này đến đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
 - 3- Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ một nội dung nào trong giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc làm hư hỏng giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.
- 25/12/2013. Đã xác lập chấp USD theo đúng quy định
 cấp ngày 29/7/2014.

PHÓ GIÁM ĐỐC
 AN THỊ HUƠNG



**GIẤY CHỨNG NHẬN
 QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

SỐ: 503506

ỦY BAN NHÂN DÂN

Thị trấn Đông Mỹ

CHỨNG NHẬN

Kê Ông (Bà): **Nguyễn Thị Tuyết**

CAND

Đời 18 - **Hưng Vương, xã Hưng Vương, H. Đông Mỹ**

Được quyền sử dụng **(2241,90) m² đất.**

Tại:

**Đã Hưng Vương
Thị trấn Đông Mỹ
Huyện Thanh Xuân**

Theo bảng kê dưới đây:

| Số tờ thửa | Số thửa | Diện tích (m ²) | Mục đích sử dụng | Thời hạn sử dụng | Phần ghi thêm |
|------------|---------|-----------------------------|------------------|------------------|---------------|
| 2 | 504a | 400,00 | T | Giãn dài 10/2018 | |
| 2 | 504b | 316,90 | HNK | 10/2018 | |
| 2 | 1361 | 613,00 | ZL | 10/2018 | |
| 2 | 969 | 174,00 | ZL | 10/2018 | |
| 2 | 82 | 615,00 | IL | 10/2018 | |
| 2 | 1361 | 129,00 | Mã | 10/2018 | |

Ngày: 21 tháng 06 năm 1999

Chí tịch UBND

Vào sổ cấp giấy chứng nhận
Quyền sử dụng đất

Số: 00.399... OSDĐ/

162/1999/QĐ0UBH

Kieu Thai Xuan
KIEU THAI XUAN

26.11.2013. Căn cứ Văn bản theo, của Tổng cục Địa chính

Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày 26/11/2013, số 1050/TK-SĐ, số 1050/TK-SĐ, số 1050/TK-SĐ

Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Ngày 26/11/2013, số 1050/TK-SĐ, số 1050/TK-SĐ, số 1050/TK-SĐ



GIÁM ĐỐC
Trần Văn Na

Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Ngày 26/11/2013, số 1050/TK-SĐ, số 1050/TK-SĐ, số 1050/TK-SĐ



GIÁM ĐỐC
Trần Văn Na

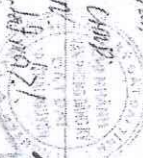
Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Ngày 26/11/2013, số 1050/TK-SĐ, số 1050/TK-SĐ, số 1050/TK-SĐ



GIÁM ĐỐC
Trần Văn Na

Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Ngày 26/11/2013, số 1050/TK-SĐ, số 1050/TK-SĐ, số 1050/TK-SĐ

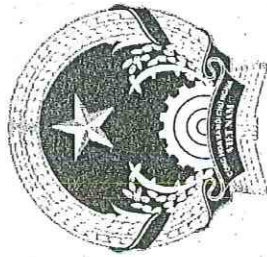
Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Ngày 26/11/2013, số 1050/TK-SĐ, số 1050/TK-SĐ, số 1050/TK-SĐ



GIÁM ĐỐC
Trần Văn Na

Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Ngày 26/11/2013, số 1050/TK-SĐ, số 1050/TK-SĐ, số 1050/TK-SĐ

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



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông: Ngô Khắc Duy

Năm sinh: 1989, CMND số: 091667313

Địa chỉ thường trú: Xã Tân Linh, Huyện Đại Từ, Thái Nguyên.

| Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý | Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền |
|------------------------------------|------------------------------------|
| | |

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận, khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



19057132140120

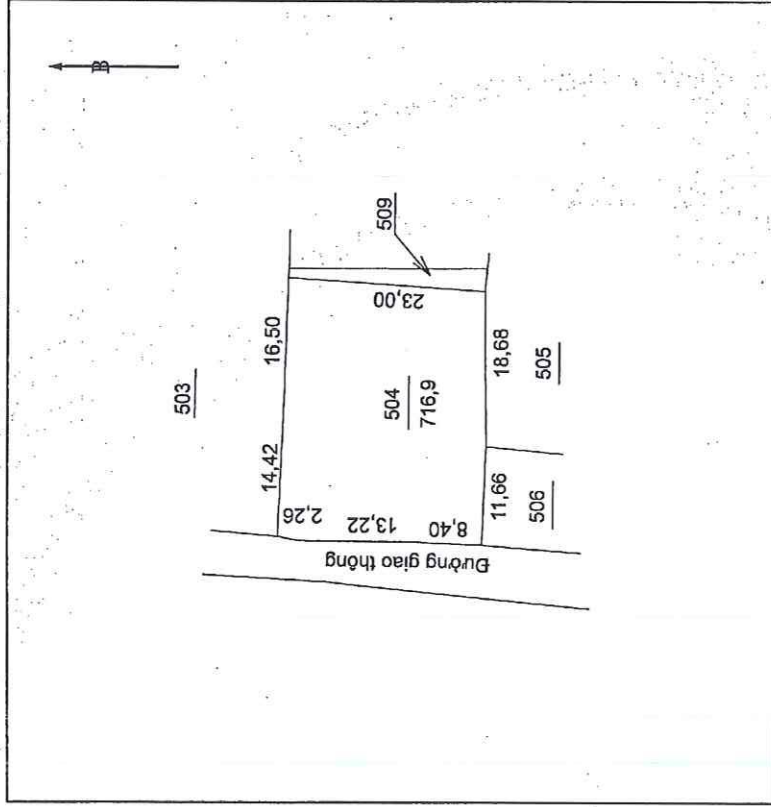
DA 290478

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

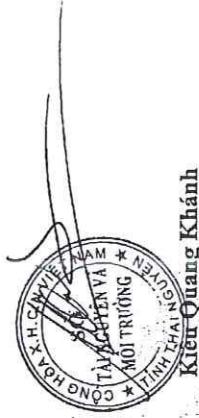
- a) Thửa đất số: 504, tờ bản đồ số: 2
- b) Địa chỉ: Xã Hoàng Thượng, Thành phố Thái Nguyên, Thái Nguyên
- c) Diện tích: 716,9m² (Bằng chữ: Bảy trăm mười sáu phẩy chín mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 400m², đất trồng cây hàng năm khác 316,9m²
- e) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: 12/2063
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 400m²; không thu tiền sử dụng đất: 316,9m²
- 2. Nhà ở: -/-
- 3. Công trình xây dựng khác: -/-
- 4. Kênh sản xuất là rừng trồng: -/-
- 5. Cây lâu năm: -/-
- 6. Ghi chú: Không.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



| | |
|--|------------------------------------|
| IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận | Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền |
| Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý | |

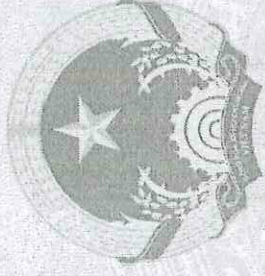
Thái Nguyên, ngày 25 tháng 11 năm 2021
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH THÁI NGUYÊN
TU. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC VÀ PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI



Kiều Quang Khánh

Số vào sổ cấp GCN: CS 01070 6/11/21

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



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông: Ngô Khắc Duy

Năm sinh: 1989, CMND số: 091667313

Địa chỉ thường trú: Xã Tân Linh, Huyện Đại Từ, Thái Nguyên.

DA 290479

| Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý | Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền |
|------------------------------------|------------------------------------|
| | |

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



13057132100120

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- Địa chỉ sử dụng đất: Xã Hương Thượng, Thành phố Thái Nguyên, Thái Nguyên

| Tờ bản đồ số | Thửa đất số | Diện tích (m ²) | Hình thức sử dụng | Mục đích sử dụng | Thời hạn sử dụng | Nguồn gốc sử dụng |
|--------------|-------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|--|
| 2 | 82 | 615 | Sử dụng riêng | Đất trồng lúa nước còn lại | 10/2063 | Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất |
| 2 | 969 | 174 | Sử dụng riêng | Đất trồng lúa nước còn lại | 10/2063 | Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất |
| 2 | 1361 | 613 | Sử dụng riêng | Đất chuyên trồng lúa nước | 10/2063 | Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất |
| 2 | 1561 | 129 | Sử dụng riêng | Đất trồng cây hàng năm khác | 10/2063 | Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất |

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Không.

Thái Nguyên, ngày 15 tháng 01 năm 2021

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH THÁI NGUYÊN

TU. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI



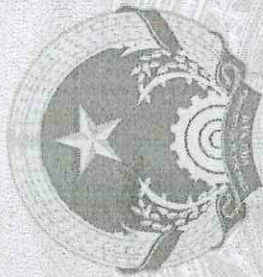
Kiều Quang Khánh

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

| IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận | |
|--|------------------------------------|
| Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý | Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền |
| 20/7/2022: Chuyển nhượng QSDĐ đất cho ba Nguyễn Thị Mỹ, ccsp: 019/48/0033/8, HPT và Nguyễn Phúc Hưng đồng tự, Thủ Khoa Nguyễn Học Bộ thửa 82(8); 969(8); 1561(8) theo hồ sơ 00-933 | PHÓ GIÁM ĐỐC Hoàng Ngọc Bử |

Số vào sổ cấp GCN: 00005/2000

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



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Họ: Nguyễn Thị Mỹ

Năm sinh: 1948, CCCD số: 019148003358

Địa chỉ thường trú: Xã Nam Hòa, Huyện Đông Hồ, Tỉnh Thái Nguyên

DH 607615

| Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý | Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền |
|------------------------------------|------------------------------------|
| | |

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



190571322000433

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

- Địa chỉ sử dụng đất: Xã Huông Thượng, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên

| Tờ bản đồ số | Thửa đất số | Diện tích (m ²) | Hình thức sử dụng | Mục đích sử dụng | Thời hạn sử dụng | Nguồn gốc sử dụng |
|--------------|-------------|-----------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|--|
| 2 | 82 | 615,0 | Sử dụng riêng | Đất trồng lúa nước còn lại | Đến tháng 10/2063 | Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất |
| 2 | 969 | 174,0 | Sử dụng riêng | Đất trồng lúa nước còn lại | Đến tháng 10/2063 | Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất |
| 2 | 1561 | 129,0 | Sử dụng riêng | Đất bằng trồng cây hàng năm khác | Đến tháng 10/2063 | Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất |

2. Nhà ở: -/-
3. Công trình xây dựng khác: -/-
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
5. Cây lâu năm: -/-
6. Ghi chú: -/-

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

| IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận | |
|--|------------------------------------|
| Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý | Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền |
| | |

Thái Nguyên, ngày 27 tháng 7 năm 2022

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH THÁI NGUYÊN

TU. GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI



Kiều Quang Khánh

Số vào sổ cấp GCN: CS 00547

**CHI NHÁNH CHI NHÁNH VĂN PHÒNG
ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHU VỰC I
BỘ PHẬN TIẾP NHẬN VÀ TRẢ KẾT QUẢ**

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

Số: 3319/BPTNTKQ

Thái Nguyên, ngày 08 tháng 06 năm 2026

GIẤY TIẾP NHẬN HỒ SƠ VÀ HẸN TRẢ KẾT QUẢ
Mã hồ sơ: 571012026000880
(Liên 1: Lưu)

Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả: Chi nhánh Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực I
Tiếp nhận hồ sơ của: **LINH SƠN (HUÔNG THƯỢNG CỬ) - THU HỒI CL ĐO ĐỒNG THỜI -
THEO BẢN ÁN VŨ QUỐC HÙNG VÀ NGUYỄN THỊ TUYẾT UQ MAI XUÂN HẢI**

Địa chỉ: Phường Linh Sơn, Tỉnh Thái Nguyên

Số điện thoại: 0912345789 Email: -/-

Nội dung yêu cầu giải quyết: QTCT_1221_2025_13_3: Đăng ký biến động đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng đồng thời Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp thay đổi kích thước cạnh, diện tích, số hiệu thửa đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi cho LINH SƠN (HUÔNG THƯỢNG CỬ) - THU HỒI CL ĐO ĐỒNG THỜI - THEO BẢN ÁN - THU HỒI CL ĐO ĐỒNG THỜI - THEO BẢN ÁN VŨ QUỐC HÙNG VÀ NGUYỄN THỊ TUYẾT UQ MAI XUÂN HẢI

Thành phần hồ sơ nộp gồm:

- 1 Hợp đồng ủy quyền (01 bản gốc)
- 2 Bản án (01 bản phô tô công chứng)
- 3 Đơn đăng ký biến động mẫu 18 (01 bản gốc)

Số lượng hồ sơ: 01 (bộ)

Thời gian giải quyết hồ sơ theo quy định là: 18 ngày

Thời gian nhận hồ sơ: **10:09:43 ngày 08/06/2026**

Thời gian trả kết quả giải quyết hồ sơ: **10:09:00 ngày 02/07/2026**

Đăng ký nhận kết quả tại: Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả

Trước khi lấy kết quả, vui lòng tra cứu thông tin tại: <https://dichvucong.thainguyen.gov.vn>

Vào sổ theo dõi hồ sơ, Quyền số: Số bộ hồ sơ:

NGƯỜI NỘP HỒ SƠ
(Ký và ghi rõ họ tên)


mai xuân hải

NGƯỜI TIẾP NHẬN HỒ SƠ
(Ký và ghi rõ họ tên)


Đinh Thị Thu Phương
SĐT:

Mẫu số 18. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất
(ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP)

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

ĐƠN ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Kính gửi: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực I

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

- Tên⁽²⁾: Vũ Quốc Hùng
- Giấy tờ nhân thân/pháp nhân⁽³⁾: CCCD số 019060002647
- Địa chỉ⁽⁴⁾: Xã Huống Trung, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên
- Mã số thuế (nếu có):
- Điện thoại liên hệ (nếu có): 0912345789. Hộp thư điện tử (nếu có):

(Trường hợp có nhiều đồng sử dụng, sở hữu thì kê khai thông tin một người đại diện; đồng thời lập danh sách theo Bảng 18a đính kèm)

II. Nội dung biến động⁽⁵⁾:

Thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án số 209/2026/DS-PT ngày 02/4/2026 của Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Đề nghị thay đổi địa thửa đất thành phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên. Thay đổi số tờ bản đồ thành tờ bản đồ số 56.

III. Thông tin về đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có)⁽⁶⁾:

.....
.....

IV. Giấy tờ liên quan đến nội dung biến động nộp kèm theo đơn này gồm có⁽⁷⁾:

- (1) Giấy chứng nhận đã cấp;
- (2)
- (3)

Cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Thái Nguyên, ngày 08 tháng 6 năm 2026

Người viết đơn

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu có)

Nguyễn Văn Hải
Nguyễn Văn Hải

Bảng 18a: Danh sách những người sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

| STT | Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất | Địa chỉ | Mã số thuế (nếu có) | Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân | Diện tích sử dụng/Tỷ lệ sở hữu (nếu có) | Ghi chú(*) |
|-----|---|-----------------|---------------------|--|---|------------|
| 1 | Nguyễn Thị Tuyết | Phường Linh Sơn | | CCCD số: 019169006333 | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

(*) Đối với trường hợp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là của vợ và chồng thì thể hiện thông tin "là vợ/chồng"; trường hợp của hộ gia đình thì ghi "là thành viên có chung QSDĐ của hộ".

