

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN  
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 30/2019/DS-ST

Ngày 25 - 11 - 2019

V/v Tranh chấp quyền sở hữu tài sản  
(Tranh chấp đòi lại tài sản và quyền sử  
dụng đất), yêu cầu hủy Hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài  
sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lương Đình Phương

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Quốc Thắng.

Bà Đặng Thị Lan Anh.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Đình Sắc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:*** Ông Bé Xuân Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2019 về việc Quyền sở hữu tài sản (Tranh chấp đòi lại tài sản và quyền sử dụng đất), yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2019/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2019/QĐST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Trần Thị C, sinh năm 1972; địa chỉ: số 399, đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

2. Ông Nhữ Ngọc S, sinh năm 1964; địa chỉ: thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn H, luật sư văn phòng Vượng Ngọc thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội - chi nhánh Lạng Sơn; địa chỉ: Số 510A đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn(văn bản ủy quyền ngày 12/7/2019), có mặt.

- *Bị đơn:*

Ông Nguyễn Văn D, địa chỉ: Số 107, đường N, thôn B, xã H, thành phố L, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn D là:*  
Ông Bùi Sinh Q, sinh năm 1949 và ông Phạm Viết L, sinh năm 1980, văn phòng Luật sư P, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: số 23, phố H, phường N, quận Đ, Hà Nội, có mặt.

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

1. Bà Tô Thị N, sinh năm 1966; địa chỉ: thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 399, đường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Phi D; địa chỉ: Số 107, đường N, thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

4. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 107, đường N, thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

5. Chị Đỗ Thị Q; địa chỉ: Số 06/02, đường Lê Hồng P, khối 7, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Thanh H, có mặt;

7. Ông Nguyễn Chí T, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số 126, đường T, khối 1, phường Hoàng Văn T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

8. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn: Ông Lê Trí T là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn), vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn: Bà Nguyễn Thị T – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố L, tỉnh Lạng Sơn là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/9/2019), vắng mặt.

9. Văn Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Số 411, đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn do ông Nông Văn H là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn), vắng mặt.

10. Văn Phòng công chứng Nông Thu H; địa chỉ: Số 72, đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn do bà Nông Thu H là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Phòng công chứng Nông Thu H), vắng mặt.

11. Bà Nguyễn Thị Kim L; địa chỉ: Số 221, L, phường Hoàng Văn T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C và ông Nhữ Ngọc S như sau:* Năm 2017, ông Nguyễn Văn D thỏa thuận với bà Trần Thị C, ông Nhữ Ngọc S chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên thửa đất số 652, tờ bản đồ số 106, diện tích 273,2 m<sup>2</sup> do bà Đỗ Thị Q đứng tên trên sổ đỏ và được sự nhất trí của bà Đỗ Thị Q. Ông D, bà C và ông S đã tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu ngôi nhà nói trên tại Văn Phòng công chứng số 1 vào ngày 21 tháng 01 năm 2017 với giá thỏa thuận là 2.350.000.000 đồng, mọi thủ tục, lệ phí chuyển mục đích sử dụng do bên mua tự chịu. Sau đó bà C và ông S đã thanh toán cho ông D đầy đủ số tiền nêu trên.

Do ông D có nhu cầu thuê nhà và đất để ở nên bà C và ông S đã đồng ý cho ông D thuê lại với giá 2.000.000 đồng/1 tháng, thời gian thuê 1 năm và có hợp đồng thuê nhà bằng văn bản. Hết thời hạn thuê nhà và đất, bà C và ông S nhiều lần đề nghị ông D chuyển đi nơi khác để trả lại nhà. Tuy nhiên, ông D muốn mua lại ngôi nhà và xin cho một thời gian để thu xếp tiền. Nhưng sau mấy tháng, ông D vẫn không đủ tiền để mua lại, bà C và ông S đã bán nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Thanh H. Bà C và ông S đã yêu cầu ông D bàn giao nhà và đất nhưng ông D không chịu bàn giao.

Do vậy, bà Trần Thị C và ông Nhữ Ngọc S khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả lại nhà và đất thuộc thửa đất số 652, tờ bản đồ số 106, diện tích 273,2 m<sup>2</sup> thuộc thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

*\*Yêu cầu và đề nghị của bị đơn ông Nguyễn Văn D như sau:* Ông D không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn vì có biểu hiện gian dối trái pháp luật, cụ thể: Khoảng năm 2011 - 2013, con trai ông D là anh Nguyễn Phi D làm ăn thua lỗ có vay của chị Đỗ Thị Q nhà số 02, ngõ 30A, đường Lê Hồng P, khối 7, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn một bát họ 500.000.000 đồng trừ lãi trước còn lại được nhận là 400.000.000 đồng, sau một thời gian vẫn chưa trả được nợ. Chị Đỗ Thị Q đề nghị vợ chồng ông D đem sổ đỏ đi công chứng làm thủ tục vay tiền ngân hàng, sau một thời gian chị Đỗ Thị Q thông báo đã chuyển quyền sử dụng đất sang tên chị Anh. Đồng thời chị khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố L, sau nhiều lần hòa giải ngày 10/4/2014 Tòa án hòa giải thành với kết luận gia đình ông D phải trả cho chị Đỗ Quỳnh Anh 500.000.000 đồng. Tuy nhiên hết thời hạn, gia đình ông D mới trả được 250.000.000 đồng. Vì không có khả năng trả nợ nên đã vay của ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C 500.000.000 đồng, ông S và bà C đứng ra trả cho chị Đỗ Thị Q 250.000.000 đồng để lấy lại sổ đỏ, số tiền 250.000.000 đồng còn lại ông S và bà C trừ lãi 90.000.000 đồng, ông D cầm về 160.000.000 đồng. Theo biên bản hòa giải, sau khi ông D và bà T trả đủ 500.000.000 đồng, chị Đỗ Thị Q phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 652 mà chị Đỗ Thị Q mang tên cho ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị T. Tuy nhiên, chị Đỗ Thị Q đã sang tên cho ông S và bà C mà không thông báo cho vợ chồng ông D và bà T biết. Đến hạn trả nợ, do chưa có tiền trả, ông D đã xin gia hạn, ông S và bà C đã đồng ý nhưng đưa lãi suất lên 2.000 đồng/1 triệu/1 ngày và sau này lên cao hơn theo cách tính của ông S, bà C mà ông D không được biết. Ông D có yêu cầu xem giấy vay và giấy gia hạn nhưng ông S không cho xem nên ông D không biết cách tính lãi suất thế nào mà lại thông báo số tiền vay lên đến 2.350.000.000 đồng. Ông S và bà C ép ông D ký cam kết 1 tháng rủi ro nếu không trả đủ số tiền đó thì phải ra khỏi nhà vì họ đã bán nhà cho người khác.

Vợ chồng ông D cho rằng việc đòi nhà của ông S và bà C không có căn cứ pháp luật do chị Đỗ Thị Q chuyển nhượng thửa đất của ông D cho ông S, bà C là có dấu hiệu gian dối và vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điều 122, 123, 124 của Bộ luật dân sự 2015 và không đúng quy định pháp luật. Vì ông S cho rằng nếu ông S không trả được thì chị Đỗ Thị Q phải yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành quyết định.

Về việc Ủy ban nhân dân thành phố L cho chuyển đổi diện tích trên từ đất vườn sang đất ở và dựa vào hợp đồng chuyển nhượng mà không thực hiện đúng trình tự thẩm định chuyển đổi mà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S và bà C là không đúng quy định của pháp luật, do vậy đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đỗ Thị Q cho ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C vào ngày 21/01/2019 vì hợp đồng này chuyển nhượng có sự gian dối theo điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 7991xx do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 28/12/2018 cho ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô hiệu do hợp đồng chuyển nhượng bị hủy do có sự gian dối theo điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông S và bà C cho vợ chồng ông Nguyễn Chí T và bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 04/4/2018 vì hợp đồng trên chuyển nhượng trái pháp luật và vô hiệu do có sự gian dối theo điều 124 BLDS 2015 để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông D.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Tô Thị N trình bày:* Bà N là vợ của ông Nhữ Ngọc S là nguyên đơn trong vụ án kiện đòi tài sản. Gia đình Bà N có thửa đất chung nhau với gia đình bà Trần Thị C. Cụ thể thửa đất số 652, tờ bản đồ số 106, diện tích 273,2 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất tại Nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài; địa chỉ: Thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Trên diện tích đất có ngôi nhà cấp 4. Đầu năm 2018, ông Nguyễn Văn D có xin ở nhờ thời hạn 1 năm không làm hợp đồng hay văn bản giấy tờ gì. Khi hết thời hạn, gia đình Bà N đã nhiều lần yêu cầu ông D chuyển đi nơi khác nhưng ông D không chuyển đi mà vẫn cố tình chiếm giữ không trả lại.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn T trình bày:* Ông T là chồng bà Trần Thị C. Gia đình Ông T có có thửa đất chung với gia đình ông Nhữ Ngọc S. Vợ Ông T là bà Trần Thị C đại diện gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể thửa đất số 652, tờ bản đồ số 106, diện tích 273,2 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất tại Nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài; địa chỉ: Thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Trên diện tích đất có ngôi nhà cấp 4. Đầu năm 2018, ông Nguyễn Văn D có xin ở nhờ thời hạn 1 năm không làm hợp đồng hay văn bản giấy tờ gì. Khi hết thời hạn, gia đình Ông T đã nhiều lần yêu cầu ông D chuyển đi nơi khác nhưng ông D không chuyển đi mà vẫn cố tình chiếm giữ không trả lại cho gia đình.

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:* Khoảng tháng 3 năm 2019, bà mua của ông S và bà C ô đất địa chỉ đường N thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, sổ đỏ mang tên ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C. Khi đến xem nhà thì ông D không có nhà, ông S nói rằng ông D thuê nhà và có hợp đồng thuê nhà. Bà H mua với giá 13.500.000 đồng/ m<sup>2</sup>, diện

tích 273,2 m<sup>2</sup> thành tiền là 3.685.500.000 đồng (ba tỷ sáu trăm tám mươi năm triệu năm trăm nghìn đồng). Bà H đã thanh toán cho ông S và bà C 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu đồng). Số còn lại, Bà H và ông S, bà C thỏa thuận bao giờ bàn giao nhà và đất thì thanh toán hết. Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng Nông Thu H, Bà H đã đến nộp hồ sơ tại văn phòng 1 của Ủy ban nhân dân thành phố L và Bà H đã nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi đến lấy sổ thì Phòng Tài nguyên môi trường thành phố L trả lời là đất đang có tranh chấp. Bà H thỏa thuận với ông S và bà C nếu không bàn giao được nhà và đất thì phải trả lại tiền theo lãi suất ngân hàng và chịu phạt 100.000.000 đồng cho Bà H và hiện nay Bà H chưa yêu cầu giải quyết buộc ông S, bà C trả lại số tiền trả trước 2.300.000.000 đồng mua đất, nhà ở mà để giải quyết sau.

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Q trình bày:* Xuất phát từ việc anh Nguyễn Phi D con trai ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị T có vay của chị Đỗ Thị Q 390.000.000 đồng, hợp đồng vay được lập và công chứng tại Văn Phòng công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Lạng Sơn. Đã quá hạn trả nợ anh Nguyễn Phi D không trả được số tiền đã vay thì ông D và bà T đã nhận nợ thay cho anh D và trả cho chị Đỗ Thị Q 70.000.000 đồng và thỏa thuận giải quyết tiếp số tiền còn nợ bằng cách ông D bà T sẽ chuyển nhượng cho chị Đỗ Thị Q diện tích 273,2 m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất: Tại thửa đất 652, tờ bản đồ địa chính số 106 và tài sản gắn liền trên thửa đất tại thôn B, xã H, thành phố L.

Ngày 01/8/2012 ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 652 cho chị Đỗ Thị Q. Sau khi hoàn tất thủ tục, ngày 17/8/2012 chị Đỗ Thị Q đã được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của thửa số 652. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất 652 chị Đỗ Thị Q nhiều lần đề nghị ông bà T, D giao nhà, đất cho chị nhưng không được. Nên năm 2013 chị Đỗ Thị Q đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố L yêu cầu giải quyết "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Đỗ Thị Q và vợ chồng ông bà T D đã thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, ngày 28/4/2014 Tòa án nhân dân thành phố L đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2014/QĐST-DS, cụ thể:

Ông D và bà T có trách nhiệm trả tiền cho chị Đỗ Thị Q 500.000.000 đồng theo thời hạn:

1. Từ ngày 15/4/2014 đến ngày 30/4/2015 trả 100.000.000 đồng;
2. Từ ngày 01/5/2015 đến ngày 30/4/2016 trả 200.000.000 đồng;
3. Từ ngày 01/5/2016 đến ngày 01/5/2017 trả 200.000.000 đồng;

Sau khi ông D, bà T trả đủ cho chị Đỗ Thị Q 500.000.000 đồng theo cam kết, chị Q phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 652 tại B đang đứng tên chị Đỗ Thị Q sang cho ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị T theo nội dung hai bên đã thỏa thuận.

Thực hiện thỏa thuận, ông D, bà T đã trả cho chị Đỗ Thị Q cụ thể:

Lần 1: Ngày 28/4/2015 ông D trả 100.000.000 đồng;

Lần 2: Ngày 10/5/2016 ông D trả 100.000.000 đồng;

Lần 3: Ngày 01/11/2016 ông D trả 50.000.000 đồng;

Lần 4: Ngày 21/01/2017 ông D thanh toán 250.000.000 đồng.

Sau khi ông D và bà T đã trả đủ số tiền 500.000.000 đồng cho chị Đỗ Thị Q, chị Đỗ Thị Q thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 652 sang cho ông Nguyễn Văn D. Tuy nhiên, tại phòng công chứng ngoài ông Nguyễn Văn D, bà Vũ Thị T có mặt thêm ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C. Ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị T bảo chị Đỗ Thị Q làm thủ tục chuyển nhượng thẳng cho ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C, ông D và bà T sẽ làm hợp đồng thuê nhà với ông S và bà C. Do vậy, chị Đỗ Thị Q đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C, cùng ngày hôm đó ông D và bà T làm hợp đồng thuê nhà với ông S và bà C. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 652 sang cho ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C là hoàn toàn ngay thẳng, theo ý chí của ông D và bà T, còn giữa chị Đỗ Thị Q và ông S, bà C trước đó không có mối quan hệ gì.

Việc yêu của ông D đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất giữa chị Q với ông S, bà C do có sự gian dối là không có cơ sở. Chị Q không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông D.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công chứng viên Nông Thu H trình bày:*

Trên cơ sở phiếu yêu cầu công chứng do bà Trần Thị C ký tên, ngày 04/4/2019, với tư cách là công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng Nông Thu H, bà Nông Thu H đã thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 898/01/TP/CC-SCC/HĐGD (thửa đất số 652, tờ bản đồ số 106 có diện tích 273,2 m<sup>2</sup> địa chỉ tại thôn B, xã H, thành phố L bên chuyển nhượng là ông Nhữ Ngọc S, Bà Tô Thị N, Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị C; Bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Chí T và bà Nguyễn Thị Thanh H. Trình tự thủ tục đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Trước khi thực hiện công chứng Hợp đồng nêu trên, các bên đương sự đã cung cấp đầy đủ giấy tờ tài liệu liên quan. Sau đó bà Nông Thu H đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để ký công chứng các văn bản nêu trên.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công chứng viên bà Nguyễn Thị Thùy L trình bày:* Ngày 21/01/2017 bà L có được thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền đất nhà, đất địa chỉ 107, đường N, thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho chị Đỗ Thị Q với ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C, việc thực hiện công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn, thời điểm đó bà L vẫn làm công chứng viên tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn. Trong lúc thực hiện công chứng lúc đó có mặt chị Đỗ Thị Q, ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C và có mặt cả ông Nguyễn Văn D nhưng ông D không ký vào văn bản hợp đồng vì giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất không có tên ông D.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn phát biểu ý kiến:*  
Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát như sau: Việc ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và mua bán quyền sử dụng đất tại Văn Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn có mặt của ông Nguyễn Văn D và ông D nhất trí để cho chị Đỗ Thị Q làm thủ tục chuyển quyền sử dụng quyền sử dụng đất cho ông S, bà C là không trái ý trí của ông Nguyễn Văn D và quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự chị Đỗ Thị Q với ông Nguyễn Văn D tại thời điểm năm 2014, như vậy việc mua bán quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D, bà Vũ Thị T với ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C là có thật và khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong các bên đã tiến hành làm hợp đồng cho thuê lại nhà đất. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tài sản là đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng và bác yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đỗ Thị Q với ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị C, ông Nguyễn Văn S và bác yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Chí T.

Về chi phí tố tụng và án phí buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định như sau.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng, vụ án Tranh chấp quyền sở hữu tài sản (Tranh chấp đòi lại tài sản và quyền sử dụng đất), yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định tại khoản 3, 14 Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn giải quyết, xét xử sơ thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Xuất phát từ việc anh Nguyễn Phi D con trai ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị T có vay của chị Đỗ Thị Q 390.000.000 đồng, quá hạn trả nợ anh Nguyễn Phi D không trả được số tiền đã vay thì ông D và bà T đã nhận nợ thay cho anh D và trả được cho chị Đỗ Thị Q 70.000.000 đồng và thỏa thuận giải quyết tiếp số tiền còn nợ bằng cách ông D bà T sẽ chuyển nhượng cho chị Đỗ Thị Q diện tích 273,2 m<sup>2</sup> tại thửa đất 652, tờ bản đồ địa chính số 106 và tài sản gắn liền trên thửa đất tại thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Ngày 01/8/2012 ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 652 cho chị Đỗ Thị Q. Sau khi hoàn tất thủ tục, ngày 17/8/2012 chị Đỗ Thị Q đã được Ủy ban nhân dân

thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thửa 652. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 652 chị Đỗ Thị Q nhiều lần đề nghị ông D, bà T giao nhà, đất cho chị Đỗ Thị Q nhưng không được. Nên năm 2013 chị Đỗ Thị Q đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn yêu cầu giải quyết "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Đỗ Thị Q và vợ chồng ông D, bà T đã thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, ngày 28/4/2014 Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2014/QĐST-DS, cụ thể: Ông D và bà T có trách nhiệm trả tiền cho chị Đỗ Thị Q 500.000.000 đồng theo thời hạn từ ngày 15/4/2014 đến ngày 30/4/2015 trả 100.000.000 đồng; từ ngày 01/5/2015 đến ngày 30/4/2016 trả 200.000.000 đồng; từ ngày 01/5/2016 đến ngày 01/5/2017 trả 200.000.000 đồng. Sau khi ông D, bà T trả đủ cho chị Đỗ Thị Q 500.000.000 đồng theo cam kết, chị Đỗ Thị Q phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 652 tại B, xã H, thành phố L do chị Đỗ Thị Q đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị T theo nội dung hai bên đã thỏa thuận. Thực hiện thỏa thuận, Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị T đã trả cho chị Đỗ Thị Q cụ thể: Lần 1 vào ngày 28/4/2015 ông Nguyễn Văn D trả 100.000.000 đồng; lần 2 vào ngày 10/5/2016 ông Nguyễn Văn D trả 100.000.000 đồng; lần 3 vào ngày 01/11/2016 ông Nguyễn Văn D trả 50.000.000 đồng; lần 4 vào ngày 21/01/2017 ông Nguyễn Văn D trả 250.000.000 đồng. Sau khi ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị T đã trả đủ số tiền 500.000.000 đồng cho chị Đỗ Thị Q, chị Đỗ Thị Q thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 652 sang cho ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị T. Tuy nhiên, tại phòng công chứng ngoài ông Nguyễn Văn D, bà Vũ Thị T có mặt thêm ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C. Ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị T yêu cầu chị Đỗ Thị Q làm thủ tục chuyển nhượng thẳng cho ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C, ông D và bà T sẽ làm hợp đồng thuê nhà với ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C. Do vậy, chị Đỗ Thị Q đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C, cùng ngày hôm đó ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị T làm hợp đồng thuê nhà với ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C. Sau khi ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khoảng tháng 3 năm 2019, ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C bán lại nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Thanh H, ô đất địa chỉ số 107, đường N, thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C. Khi Bà H đến xem nhà ông D không có nhà, ông S nói rằng ông D thuê nhà và có hợp đồng thuê nhà. Bà H mua với giá 13.500.000 đồng/ m<sup>2</sup>, diện tích 273,2 m<sup>2</sup> thành tiền là 3.685.500.000 đồng (*ba tỷ sáu trăm tám mươi năm triệu năm trăm nghìn đồng*). Bà H đã thanh toán cho ông S và bà C 2.300.000.000 (*hai tỷ ba trăm triệu đồng*). Số còn lại, Bà H và ông S, bà C thỏa thuận bao giờ bàn giao nhà và đất thì thanh toán hết. Do ông D không trả lại nhà, nay ông S, bà C khởi kiện ông D trả lại nhà, đất mà bà C, ông S đã mua với chị Đỗ Thị Q, thửa đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất có các phía tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đường ngõ có chiều dài 20,49m; phía Nam giáp đất bà T có chiều dài 20,23m; phía Đông giáp đường N có chiều dài 12,73m; phía Tây giáp đất ba L



có chiều dài 14,50m, tổng diện tích là 277,3m<sup>2</sup>, trên thửa đất trên có 01 nhà ở loại 3c cùng nhà tạm và tường rào. Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn D yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết như sau: 1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đỗ Thị Q cho ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C vì hợp đồng này chuyển nhượng có sự gian dối theo điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 7991xx do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 28/12/2018 cho ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô hiệu do hợp đồng chuyển nhượng bị hủy do có sự gian dối theo điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông S và bà C cho vợ chồng ông Nguyễn Chí T và bà Nguyễn Thị Thanh H vì hợp đồng trên chuyển nhượng trái pháp luật và vô hiệu do có sự gian dối theo điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông D. Về phía bà Nguyễn Thị Thanh H không yêu cầu Tòa án giải quyết về đòi lại nhà ở đã mua với ông S, bà C và 2.300.000.000 đồng đã trả tiền trước cho ông S, bà C do các bên tự thỏa thuận với nhau và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

[3] Xét về yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà ở và quyền sử dụng đất của các nguyên đơn và yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nhận thấy. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao dịch ngày 21/01/2017 giữa chị Đỗ Thị Q với ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C tại thời điểm giao dịch các điều minh mẫn, tự nguyện và không bị lừa dối, ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên thực hiện giao dịch đều thực hiện đúng như thỏa thuận, giao dịch đã hoàn thành bên và các bên tham gia giao dịch không có khiếu nại, tranh chấp gì, đến ngày 28/12/2018 ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C đã được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 7991xx và CP 7991xx, thửa số 652, tờ bản đồ số 106, diện tích 273,2m<sup>2</sup>, địa chỉ thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C là đồng sử dụng đất và sở hữu các tài sản gắn liền với đất, theo quy các Điều 116; 117; 118; 119; 120 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nhận thấy, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nêu trên là không có căn cứ. Đồng thời tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng ông Nguyễn Văn D, bà Vũ Thị T cũng có mặt tại đó và chính ông Nguyễn Văn D là người chủ động kết nối để chị Đỗ Thị Q với ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C gặp nhau tại Văn Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn mục đích là để chị Đỗ Thị Q làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C. Như vậy ông D trình bày việc chị Đỗ Thị Q không thực hiện đúng quyết định của Tòa án về công nhận sự thỏa thuận của các đương sự năm 2014 là không có cơ sở, vấn đề này ông D thừa biết và ông D chính là người chủ động thực hiện và tạo mọi tiền đề để các bên thực hiện chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Về phía ông D cho là sự việc thực chất chỉ là vay mượn tài sản sau đó sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử đất, nhưng ông D không đưa ra được một văn bản, giấy tờ gì chứng minh ông D vay tiền của ông S, bà C. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng giao dịch của chị Đỗ Thị Q với ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C là không có căn cứ, vì bản chất ông D đã mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông Nhữ

Ngọc S, bà Trần Thị C và khi mua bán xong ngày 21/01/2017 còn làm hợp đồng thuê lại nhà. Về hợp đồng, giao dịch giữa ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Chí T nhận thấy: Hợp đồng giữa chị Đỗ Thị Q với ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C khi thực hiện giao dịch các bên đều minh mẫn và hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và không vi phạm pháp luật và điều cấm của xã hội. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2019 giữa ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Chí T cũng không bị vô hiệu, nên yêu cầu của ông Nguyễn Văn D là không có căn cứ.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Do bên nguyên đơn được chấp nhận về yêu đòi lại nhà cho thuê và bị đơn không được chấp nhận yêu cầu phản tố về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải chịu toàn bộ tiền thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật 10.200.000 đồng. Bên nguyên đơn đã tạm ứng phần chi phí thẩm định trước. Do đó, buộc bị đơn phải hoàn trả lại số tiền trên cho bên nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí: Yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng tiền án phí về tranh chấp quyền sở hữu tài sản và 300.000 đồng tiền án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, theo quy định tại khoản 2, 5 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

[6] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 116; 117; 118; 119; 120; 163; 164; 165; 166 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ khoản 3, 14 Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 4 Điều 147; Điều 157; 165; 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Khoản 2, 5 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nhữ Ngọc S bà bà Trần Thị C buộc hộ ông Nguyễn Văn D, bà Vũ Thị T phải trả lại đất, nhà ở và các tài sản gắn liền với đất; địa chỉ: Số 107, đường N, thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 7991xx và CP 7991xx, thửa số 652, tờ bản đồ số 106, diện tích 273,2m<sup>2</sup>, địa chỉ thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho

ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C; thửa đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất có các phía tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đường ngõ có chiều dài 20,49m; phía Nam giáp đất bà T có chiều dài 20,23m; phía Đông giáp đường N có chiều dài 12,73m; phía Tây giáp đất bà L có chiều dài 14,50m, tổng diện tích là 277,3m<sup>2</sup> và trên thửa đất trên có 01 nhà ở loại 3c cùng nhà tạm, tường rào (thửa đất, nhà ở có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đỗ Thị Q cho ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C và ngày 21/01/2019; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 7991xx do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 28/12/2018 cho ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nhữ Ngọc S và bà Trần Thị C cho vợ chồng ông Nguyễn Chí T và bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 04/4/2018 để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông D.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C đã nộp chi phí thẩm định, định giá là 10.200.000 đồng tạm ứng trước, nay buộc ông Nguyễn Văn D phải hoàn trả lại 10.200.000 đồng (*mười triệu hai trăm nghìn đồng*) cho ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Nhữ Ngọc S, bà Trần Thị C có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Văn D không thi hành xong khoản tiền phải thi hành nêu trên thì còn phải trả lãi tương ứng với số tiền chậm trả quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí về tranh chấp quyền sở hữu tài sản và 300.000 đồng tiền án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, tổng cộng là 600.000 đồng, được vào 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn D đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số AA/2915/0001920 ngày 03/9/2019 và 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn D đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số AA/2915/0001967 ngày 15/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Xác nhận ông Nguyễn Văn D đã nộp đủ. Trả lại cho ông Nhữ Ngọc S 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai AA/2915/0001786 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

5. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn;
- Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn;
- Nguyên đơn, bị đơn;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

**Lương Đình Phương**