

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 30/2018/DSST

Ngày 22/11/2018

V/v kiện đòi quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Tuấn Anh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Trần Thị Kim Quân

Bà Đặng Thị Mai

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phúc, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh:** Ông Nguyễn Đình Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Hôm nay, ngày 22 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh; tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 26/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2018 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2018/QĐXXST-DS ngày 17/10/2018 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1963

Chị Phùng Thị H, sinh năm 1970

Chị H ủy quyền cho anh T theo giấy ủy quyền ngày 19/10/2017.

Địa chỉ: Phố H, thị trấn H, huyện T, tỉnh BN ( vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Văn T: Ông Nguyễn Văn T, Luật sư Công ty Luật TNHH MTV VIMAX Châu á ( Vắng mặt).

*Bị đơn:* Anh Phạm Văn Th, sinh năm 1981

Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1981

Chị N ủy quyền cho anh Th theo giấy ủy quyền ngày 08/11/2017.

Địa chỉ: Thôn Ngọc N, xã T, huyện T, tỉnh BN (Có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh BN

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến H – Chủ tịch Ủy ban

nhân dân huyện; người đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Đình H – Trưởng phòng tài nguyên – Môi trường huyện T theo giấy ủy quyền số 294/UQ-UBND ngày 30/01/2017 ( vắng mặt).

2. Văn Phòng công chứng HP do bà Ngô Thị T – Trưởng văn phòng công chứng đại diện

Địa chỉ: Số 200, phố M, thị trấn C, huyện Y, tỉnh BN (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị Thúy Ng, sinh năm 1978

Địa chỉ: Thôn Tư T, xã Tr, huyện T, tỉnh BN ( vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966

Địa chỉ: Thôn Ngọc N, xã T, huyện T, tỉnh BN (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án; nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H trình bày:*

Ngày 30/6/2014 vợ chồng anh T, chị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Phạm Văn Th, chị Nguyễn Thị N ở thôn Ngọc N, xã T, huyện T, tỉnh BN, Hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của Văn phòng công chứng HP. Theo hợp đồng anh Th, chị N chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị H thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> ở thôn Ngọc N, xã T, huyện T, tỉnh BN, với giá là 200.000.000 đồng nhưng trên thực tế số tiền chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng anh T, chị H đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 601047 đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> đứng tên chủ sử dụng là anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H. Hiện nay vợ chồng anh Th, chị N đang ở trên thửa đất này. Anh T, chị H đã nhiều lần đến yêu cầu anh Th, chị N trả lại cho vợ chồng anh, chị thửa đất này nhưng anh Th, chị N không trả.

Nay anh T, chị H yêu cầu Tòa án buộc anh Th, chị N phải trả vợ chồng anh, chị thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, tỉnh BN.

*Phía bị đơn anh Phạm Văn Th, chị Nguyễn Thị N trình bày:*

Vợ chồng anh chị có thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, tỉnh BN. Năm 2012 anh Th, chị N đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2012 bà Nguyễn Thị T có hỏi mượn vợ chồng anh, chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục thế chấp vay vốn Ngân hàng để làm ăn do chỗ người nhà nên anh Th, chị N đồng ý cho bà T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên.

Sau khi cho bà T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Trần G là chồng bà T có gọi anh Th đến nhà bà T và bảo anh ký vào các giấy tờ để cho bà T vay tiền Ngân hàng. Khi anh đến nhà bà T thấy có hai người phụ nữ

nên tưởng là cán bộ ngân hàng nên anh ký vào giấy tờ trên. Sau khi anh Th ký về nhà thì chị N mới đến ký và điểm chỉ.

Năm 2015 khi anh T đến nhà đòi nhà và đất thì anh Th, chị N mới biết là hôm đó anh, chị ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Th, chị N với anh T. Trước khi anh T đến đòi nhà thì anh Th, chị N không biết anh T là ai. Thực tế, anh chị chỉ cho bà T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị H và không nhận tiền từ anh T, chị H.

Nay anh T, chị H yêu cầu vợ chồng anh, chị phải trả lại quyền sử dụng đất của thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, tỉnh BN anh, chị không đồng ý vì anh, chị không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị H.

Ngày 01/11/2017 anh Th, chị N có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2014 giữa vợ chồng anh, chị với anh T, chị H. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, tỉnh BN đã cấp cho anh T, chị H để trả lại quyền sử dụng đất cho anh, chị.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1. Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thị H: Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng HP công chứng ngày 30/6/2014, đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chủ sử dụng, trích lục thửa đất và các tài liệu khác có liên quan nên ngày 01/8/2014 Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thị H là đúng quy định của pháp luật.

2. Văn phòng công chứng HP trình bày: Ngày 30/6/2014 Văn phòng công chứng HP có nhận được yêu cầu công chứng của ông Nguyễn Văn T ở phố H, thị trấn H, huyện T về đề nghị công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng đã cử công chứng viên là bà Nguyễn Thị Thúy Ng thực hiện việc tiếp nhận và giải quyết yêu cầu công chứng của ông T. Việc giải quyết yêu cầu công chứng của ông T là đúng quy định pháp luật.

3. Bà Nguyễn Thị Thúy Ng trình bày: Ngày 30/6/2014 Văn phòng công chứng HP có cử bà chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị N, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thị H. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất của thửa số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, BN. Thửa đất này được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 791270 ngày 09/01/2012 mang tên ông Phạm Văn Th.

Sau khi xem xét các giấy tờ hợp lệ do ngày 30/6/2014 chị H bị đau chân không đi lại được nên có đơn yêu cầu công chứng ngoài trụ sở. Theo thỏa thuận thì công chứng tại nhà ông T, bà H nhưng sau đó do ông Th, bà N có việc bận nên yêu cầu bà đến nhà ông Th để vợ chồng ông Th ký. Trước khi ký hợp đồng ông Th, bà N đã tự đọc, không có ý kiến gì và ký điểm chỉ trước mặt bà. Sau khi ông Th, bà N ký xong thì bà mang sang nhà ông T, bà H đã đồng ý với hợp đồng và ký. Bà khẳng định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật.

4. Bà Nguyễn Thị T trình bày: Giữa bà và anh Th, chị N có quan hệ họ hàng. Khoảng năm 2012 bà Nguyễn Thị T1 có hỏi mượn bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng. Do anh Th không dùng đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà bảo anh Th giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà giữ khi nào cần vốn thì bà vay tiền nên anh Th đồng ý cho bà mượn. Khi bà Nguyễn Thị T1 gọi nhân viên công chứng đến nhà bà thì bà T1 bảo ký để vay Ngân hàng nên bà bảo chồng là ông G gọi anh Th, chị N đến nhà bà mang theo chứng minh thư nhân dân, Sổ hộ khẩu. Khi anh Th, chị N ký thì chỉ có bà T1 và nhân viên công chứng.

Năm 2015 khi biết anh T đến đòi nhà thì bà mới biết bà T1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Th cho anh T, bà H. Vì vậy bà đã đến nhà bà T1 đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được. Khi anh Th cho bà mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà và anh Th không viết giấy tờ gì.

Việc anh T, chị H yêu cầu anh Th, chị N trả lại quyền sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> là không có cơ sở vì thực tế anh Th, chị N không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị H. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng anh Phạm Văn Th.

Tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn là anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H xin vắng mặt đồng thời có yêu cầu xin rút đơn khởi kiện yêu cầu anh Phạm Văn Th, chị Nguyễn Thị N phải trả quyền sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, BN.

Về phía anh Phạm Văn Th vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị Hội đồng xét xử hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2014 giữa vợ chồng anh, chị với anh T, chị H. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, tỉnh BN đã cấp cho anh T, chị H bởi vợ chồng anh, chị không chuyển nhượng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, tỉnh BN cho vợ chồng anh T, chị H. Vợ chồng anh chị không nhận bất cứ khoản tiền nào từ anh T, chị H đồng thời anh, chị cũng không hề bàn giao thửa đất cho anh T, chị H, hiện nay vợ chồng anh chị vẫn đang ở trên thửa đất này.

Về phía bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Th, chị N.

Đối với những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm

Ủy ban nhân dân huyện T; Văn phòng Công chứng HP và bà Nguyễn Thị Thúy Ng đều xin được vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN phát biểu tại phiên tòa ngày hôm nay về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo đúng quy định pháp luật và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án dựa trên cơ sở tài liệu có trong hồ sơ và tranh luận, đối đáp của các đương sự tại phiên tòa, và đơn xin rút đơn khởi kiện của anh T, chị H đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng Điều 121,129,137 BLDS năm 2005; Điều 34; Điều 217 BLTTTDS; Điều 32 Luật TTHC:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phạm Văn Th, chị Nguyễn Thị N.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, BN xác lập ngày 30/6/2014 .

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 601047 do UBND huyện T cấp cho anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H ngày 01/8/2014 đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, BN.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp về kiện đòi tài sản mà bị đơn có nơi cư trú tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T nên Tòa án nhân dân huyện T thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 2 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, quá trình giải quyết phía anh Phạm Văn Th, chị Nguyễn Thị N có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H nên Tòa án nhân dân huyện T đã chuyển thẩm quyền giải quyết lên Tòa án nhân dân tỉnh BN và Tòa án nhân dân tỉnh BN đã thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 34; Điều 36 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Ngoài ra do Nguyên đơn và phía Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm Ủy ban nhân dân huyện T; Văn phòng Công chứng HP và bà Nguyễn Thị Thúy Ng đều xin được vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

2. Về nội dung vụ án:

Ngày 30/6/2014, vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H có nhận chuyển nhượng của anh Phạm Văn Th, chị Nguyễn Thị N quyền sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, BN với số tiền là 200.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên thỏa thuận số tiền là 1.000.000.000 đồng, việc ký kết hợp đồng được chứng thực của Văn Phòng công chứng HP. Ngày 01/8/2014 anh T, chị H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 601047 đối với thửa đất trên. Hiện nay vợ chồng anh Th, chị N đang ở trên thửa đất này. Anh T, chị H đã nhiều lần đến yêu cầu anh Th, chị N trả lại cho vợ chồng anh, chị thửa đất này nhưng anh Th, chị N không trả nên anh T, chị H làm đơn yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh Th, chị N phải trả anh, chị thửa đất trên.

Tuy nhiên vào ngày 21/11/2018 anh T, chị H đã có đơn rút yêu cầu khởi kiện đòi anh Th, chị N trả lại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, BN.

Về phía bị đơn là anh Th, chị N cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Th, chị N và vợ chồng anh T, chị H là không có do bị lừa dối và có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Th, chị N và anh T, chị H ký kết ngày 30/6/2014, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T, chị H và yêu cầu Văn phòng công chứng HP phải bồi thường thiệt hại và xử lý kỷ luật đối với công chứng viên Nguyễn Thị Thúy Ng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án anh Th, chị N rút yêu cầu buộc Văn phòng công chứng HP phải bồi thường thiệt hại và xử lý kỷ luật đối với công chứng viên Nguyễn Thị Thúy Ng.

Xét yêu cầu rút đơn khởi kiện của phía nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy việc rút đơn khởi kiện của phía Nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật do vậy Hội đồng xét xử thấy cần Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hình thức của hợp đồng: Ngày 30/6/2014, anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H có nhận chuyển nhượng của anh Phạm Văn Th, chị Nguyễn Thị N quyền sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, BN với số tiền là 200.000.000 đồng, việc ký kết hợp đồng được chứng thực của Văn Phòng công chứng HP là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục quy định. Thực tế anh T thừa nhận (BL: 122-123) việc ký kết hợp đồng là do bà T1 mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Th và cùng hai công chứng viên trong đó có bà Ng đến nhà bảo vợ chồng anh ký hợp đồng chuyển nhượng. Theo lời khai của bà T (BL:125) thì việc ký kết hợp đồng tại nhà bà và chỉ có vợ chồng anh Th, chị N. Như vậy, việc Văn phòng công chứng HP ký công chứng hợp đồng ngoài trụ sở là vi phạm Điều 44 Luật công chứng.

Về nội dung của hợp đồng: Theo nội dung hợp đồng hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chuyển nhượng tài sản trên đất nhưng thực tế trên đất năm 2011 vợ chồng anh Th, chị N đã xây dựng ngôi nhà trên toàn bộ thửa đất. Mặt khác, việc ký kết hợp đồng không có sự thỏa thuận của hai bên và không có việc giao nhận tiền, giao nhận đất theo thỏa thuận bởi lẽ: Quá trình giải quyết vụ án anh T (BL: 47-48,124-125) công nhận ngày 19/12/2011 anh T có cho bà Nguyễn Thị T1 ở Bút T, Đình T, Thuận T vay số tiền 1.000.000.000 đồng thời hạn vay là 3 tháng và bà T1 có thể chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T và Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất treo ( chưa ghi nội dung hợp đồng), sổ hộ khẩu, 02 bản phô tô chứng minh thư nhân dân mang tên bà T, ông G có chứng thực và Biên bản xác nhận tình trạng thửa đất của bà T. Đầu năm 2014 bà T1 có đề nghị rút các giấy tờ đã thế chấp để bà T chuyển nhượng cho người khác lấy tiền trả nợ. Anh T đồng ý nhưng phải có tài sản khác thế chấp mới trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Khoảng tháng 5/2014 bà T1 mang 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Th cùng hai nhân viên của Văn phòng công chứng HP bảo anh T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi xem xét bên nhận chuyển nhượng đã ký kết thì vợ chồng anh đã ký vào hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận các giấy tờ kèm theo thì anh T trả bà T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông G, bà T. Điều này cũng phù hợp với lời khai của bà T (Bl: 61-62), bà T1 đã chết nhưng có lời khai tại Cơ quan công an (BL: 59-60).

Từ những nhận định trên nhận thấy việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị H và anh Th, chị N ngày 30/6/2014 là nhằm đảm bảo cho giao dịch vay tiền giữa anh T và bà T1. Mặt khác, phía anh Th, chị N cũng không đồng ý dùng quyền sử dụng đất của anh, chị để thế chấp cho khoản tiền vay của bà T1. Do đó giao dịch trên vô hiệu do giả tạo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005.

Theo Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “*Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.*

*1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.*

*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.*

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên anh T, chị H và anh Th, chị N phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận không có việc giao nhận tiền và anh Th, chị N cũng chưa giao đất cho anh T, chị H. Do vậy về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu không đặt ra xem xét xử lý.

Sau khi ký kết hợp đồng anh T, chị H đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 01/8/2014 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 601047 đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, BN. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên anh Th, chị N yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó cần chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Th, chị N về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Th, chị N và anh T, chị H vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T, chị H.

Trong vụ án này, xét thấy còn có chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1975, trú tại; thôn Bút T, xã Đình T, huyện T, tỉnh BN là người đã mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng anh Phạm Văn Th để đem thế chấp vay tiền vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H song chị Nguyễn Thị T1 đã chết ngày 07/8/2016. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành làm việc lấy lời khai của chồng chị T1 là anh Hoàng Đình Đ thì anh Đ khẳng định việc chị T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng anh Phạm Văn Th, chị Nguyễn Thị N để thế chấp cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H anh hoàn toàn không biết do vậy Tòa án không đưa anh Hoàng Đình Đ vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Đối với quan hệ vay tài sản giữa vợ chồng chị Nguyễn Thị T1, anh Hoàng Đình Đ với vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án dân sự khác khi các bên có yêu cầu.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H phải chịu toàn bộ án phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

4. Về án phí: Anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của anh Th, chị N do yêu cầu phản tố của anh Th, chị N được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 34; 36; 48; 158; 166; 198; 203; 204; điểm c Điều 217; 228; 218; 220; 266 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Căn cứ Điều 129, 137 Bộ luật dân sự 2005;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về phí, lệ phí.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H đòi anh Phạm Văn Th, chị Nguyễn Thị N phải trả quyền sử dụng



thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, BN.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phạm Văn Th, chị Nguyễn Thị N.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, tỉnh BN xác lập ngày 30/6/2014 có chứng thực của Văn phòng công chứng HP giữa anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H và anh Phạm Văn Th, chị Nguyễn Thị N vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 601047 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H ngày 01/8/2014 đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, tỉnh BN.

Giao cho anh Phạm Văn Th, chị Nguyễn Thị N được quyền sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Ngọc N, xã T, huyện T, tỉnh BN. Anh Th, chị N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H phải chịu 3000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận anh T đã nộp đủ khoản tiền này.

5. Về án phí: Anh Nguyễn Văn T, chị Phùng Thị H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (gồm 300.000 đồng tiền án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu; 300.000 đồng tiền án phí hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng được trừ vào số tiền 21.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01112 ngày 18/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Hoàn trả anh T, chị H số tiền 20.400.000 đồng (Hai mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

Hoàn trả anh Phạm Văn Th, chị Nguyễn Thị N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01141 ngày 09/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nguyên đơn; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

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 tỉnh Bắc Ninh;
- Chi cục THADS huyện Thuận Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hoàng Tuấn Anh**

**(Đã ký)**