TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 – TUYÊN QUANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2025/DS-ST
Ngày 31-7-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kim Quy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Đình Thi

2. Ông Đinh Văn Thân

- Thư ký phiên tòa: Ông Vy Hoàng Nghĩa - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tuyên Quang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2023/TLST-DSTC ngày 17 tháng 10 năm 2023 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXX-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị D; địa chỉ: Tổ 3, phường Q, thành phố H, tỉnh Hà Giang (nay là tổ 3 Q, phường H 2, tỉnh Tuyên Quang), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị L; địa chỉ: Tổ 7, phường M, thành phố H, tỉnh Hà Giang (nay là tổ 7 M, phường H 2, tỉnh Tuyên Quang), có mặt.

Đồng nguyên đơn: Bà Trần Thị L1; địa chỉ: Tổ 3, phường Q, thành phố H, tỉnh Hà Giang (nay là tổ 3 Q, phường H 2, tỉnh Tuyên Quang), có mặt.

- Bị đơn: Anh Vũ Trung H, chị Trần Lê Thị H1 - Cùng địa chỉ: Tổ 7, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang (nay là tổ 7 Ni, phường H 1, tỉnh Tuyên Quang), có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh T; địa chỉ: Tổ 01, phường Ng, thành phố H, tỉnh Hà Giang (nay là tổ 1 Ng, phường H 2, tỉnh Tuyên Quang), có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Hoàng Thị Khánh L3; ịa chỉ: Tổ 3 phường Q, thành phố H, tỉnh Hà Giang (nay là tổ 3 Q, phường H2, tỉnh Tuyên Quang), có mặt.

2. Ông Hoàng Trung V; địa chỉ: Tổ 3 phường Q, thành phố H, tỉnh Hà Giang (nay là tổ 3 Q, phường H2, tỉnh Tuyên Quang), có mặt.

3. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang (nay là Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tuyên Quang), người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thu H; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang (nay là Văn phòng đăng ký Đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang); vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 04/6/2023 và các Bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn Bà Hoàng Thị D trình bày:

Bà D có thửa đất trồng cây hàng năm khác, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số DA 448046, diện tích 3.971,8 m^2, do Uỷ ban nhân dân (gọi tắt là UBND) thành phố H cấp ngày 15/02/2022 mang tên Hoàng Thị D; địa chỉ đất tại Tổ 3, phường Q, thành phố H, tỉnh Hà Giang (nay là tổ 3 Q, phường H2, tỉnh Tuyên Quang). Về nguồn gốc diện tích đất trên là do bố mẹ đẻ Bà D cho hai chị em bà là Hoàng Thị D và ông Hoàng Văn B, sinh năm 1973 (đã chết năm 2011) nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ. Năm 2022 khi làm GCNQSDĐ, vợ ông B là Bà Trần Thị L1 đã đồng ý, nhất trí để một mình Bà D đứng tên trong GCNQSDĐ. Việc một mình Bà D đứng tên trong GCNQSDĐ đã được sự nhất trí của các anh, chị em ruột trong gia đình và có sự chứng kiến của hàng xóm, tổ trưởng, Bí thư Tổ 3, phường Q, thành phố H, tỉnh Hà Giang (nay là phường H 2, tỉnh Tuyên Quang).

Năm 2022, con gái Bà D và Ông Hoàng Trung V là Hoàng Thị Khánh L3, địa chỉ: Đường L, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang (nay là phường H 1, tỉnh Tuyên Quang) có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên đã hỏi vay tiền của vợ chồng anh chị Vũ Trung H1 và Trần Lê Thị H2; địa chỉ: Tổ 7 phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang (nay là phường H1, tỉnh Tuyên Quang) số tiền 500.000.000^đ. Anh H1 chị H2 yêu cầu chị L3 phải thế chấp tài sản mới cho vay tiền nên chị L3 có hỏi vợ chồng Bà D mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đem đi thế chấp. Vì thương con gái nên vợ chồng Bà D cho chị L3 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 448046 thế chấp cho anh chị H1, H2 để vay số tiền trên. Việc thế chấp GCNQSDĐ có làm thủ tục tại Phòng Công chứng số 1 Hà Giang (nay là Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tuyên Quang) vào ngày 02/8/2022, nhưng khi ra ký chỉ có hai vợ chồng Bà D, anh chị H1, H2 không có mặt. Khi đó vợ chồng Bà D cũng chưa biết mặt anh chị H1, H2 và Phòng Công chứng số 1 Hà Giang cũng không giao cho vợ chồng bà một bản công chứng nào.

Đến tháng 12/2022, do làm ăn thua lỗ, số tiền chị L3 vay của vợ chồng anh H1 đã lên tới 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) cả gốc và lãi, chị L3 không có khả năng trả nợ cho vợ chồng anh H1 nên vợ chồng anh H1 đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 448046 sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 019005, do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Giang cấp ngày 14/02/2023, mang tên ông Vũ Trung H1 và bà Trần Lê Thị H2.

Việc Phòng Công chứng số 1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 310 ngày 06/02/2023 là không đúng vì vợ chồng Bà D và chị L3 không được ký vào nội dung thoả thuận của hợp đồng. Bà D thấy rằng việc sang tên đổi chủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng bà không hề biết do đất là của bố mẹ bà cho bà và em trai bà, bà không bán cho vợ chồng anh chị H1, H2, không có việc bàn giao tiền mua đất. Do vậy Bà D và bà L1 làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tuyên Quang) giải quyết, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 310 ngày 06/02/2023 của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang (nay là Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tuyên Quang); hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 019005 ngày 14/02/2023 mang tên ông Vũ Trung H1 và bà Trần Lê Thị H2 do Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang) cấp ngày 14/02/2023 và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 448046 cho Bà D.

Tại biên bản làm việc ngày 23/7/2024 đồng nguyên đơn Bà Trần Thị L1 trình bày: Nguồn gốc của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 448046 là của bố, mẹ chồng bà L1 (ông Hoàng Văn Ng và bà Lèng Thị D) tặng cho chị gái chồng bà là Bà Hoàng Thị D và chồng bà là Hoàng Văn B vào năm 1997 nhưng đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Năm 2011, chồng bà L chết. Năm 2022, bà có nhờ chị gái chồng là Bà Hoàng Thị D làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho toàn bộ diện tích mà chồng bà và Bà D được bố mẹ chồng bà tặng cho, mục đích của bà là sau khi làm GCNQSDĐ xong thì bà sẽ tách diện tích của gia đình bà, nhưng chưa kịp tách đất thì Bà Hoàng Thị D và Ông Hoàng Trung V đã chuyển nhượng để thế chấp cho khoản vay của Chị Hoàng Thị Khánh L3. Bà L1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 019005 ngày 14/02/2023 mang tên ông Vũ Trung H1 và bà Trần Lê Thị H2 do Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang) cấp ngày 14/02/2023. Bà Hoàng Thị D và Ông Hoàng Trung V (chồng Bà Hoàng Thị D) sẽ trả lại diện tích đất cho bà L1 mà bố mẹ chồng bà tặng cho chồng bà.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn anh Vũ Trung H1 và chị Trần Lê Thị H2 trình bày: Ngày 06/02/2023, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 310, ngày 06/02/2023 tại Phòng Công chứng số 1 Hà Giang (nay là Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tuyên Quang), vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng từ Bà Hoàng Thị D một mảnh đất tại Tổ 3, phường Q, thành phố H, tỉnh Hà Giang (nay là phường H 2, tỉnh Tuyên Quang), diện tích đất được tách từ thửa

301, tờ bản đồ số 6, diện tích chuyển nhượng 3.971,8m^2, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng trồng cây hàng năm, thời hạn sử dụng đến năm 2046, với giá khi chuyển nhượng là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Quá trình mua bán giữa anh chị và vợ chồng Bà Hoàng Thị D đều hoàn toàn tự nguyện và không ép buộc. Nay Bà D khởi kiện vợ chồng anh chị ra Tòa yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quan điểm của vợ chồng anh chị là vợ chồng Bà D đồng ý trả lại tiền gốc và tiền lãi cho anh chị theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước quy định, tính từ ngày 06/02/2023; yêu cầu con gái Bà D (chị L3) trả toàn bộ số tiền còn nợ vợ chồng anh chị là 578.000.000đ (Năm trăm bảy mươi tám triệu đồng) tiền gốc và tiền lãi từ ngày vay. Tổng cộng số tiền đất và tiền vay là 1.078.000.000đ (Một tỷ không trăm bảy mươi tám triệu đồng) và tiền lãi theo quy định của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm vay.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chị Hoàng Thị Khánh L3 trình bày: Vào tháng 8 năm 2022, do quen biết với anh Vũ Trung Hiếu, nên chị L3 có hỏi vay anh Vũ Trung H1 và vợ là chị Trần Lê Thị H2 khoản tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Anh chị H1, H2 yêu cầu chị L3 phải có tài sản đảm bảo để thế chấp, chị L3 có hỏi bố mẹ đẻ là Bà Hoàng Thị D và Ông Hoàng Trung V mượn GCNQSDĐ số DA 448046 để thế chấp cho anh chị H1, H2, có ra Văn phòng Công chứng số 1, tỉnh Hà Giang (nay là Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tuyên Quang) làm thủ tục thế chấp vào ngày 02/8/2022. Khi ra Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang, chỉ có Bà D, ông V có mặt để ký, không có mặt anh chị H1, H2. Sau khi ký vào giấy thế chấp Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hà Giang không đưa cho bố mẹ chị một bản công chứng nào. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh H1 nhất trí cho chị L3 vay số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), nhận bằng tiền mặt 380.000.000đ (Ba trăm tám mươi triệu đồng); chuyển khoản 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng), với lãi suất là 22.000.000đ (Hai mươi hai triệu đồng)/tháng. Khi vay giữa hai bên không làm giấy vay nhận nợ mà anh chị H1, H2 chỉ ghi vào sổ tay với mục đích là để theo dõi các lần chị L3 trả lãi hàng tháng. Chị L3 đã trả lãi là 03 tháng, tổng cộng số tiền chị đã trả cho anh chị H1, H2 là 66.000.000đ (Sáu mươi sáu triệu đồng). Khi chị L3 không có khả năng trả số tiền lãi theo như thỏa thuận thì anh chị H1, H2 tự ý đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Hoàng Thị D sang Vũ Trung H1 và Trần Lê Thị H2 mà không báo cho bố mẹ, chị L3 biết. Ngoài ra chị L3 còn vay của anh chị H1, H2 bằng hình thức chuyển khoản vào các ngày: Ngày 15/9/2022 số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng), ngày 01/10/2022 số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), ngày 04/10/2022 số tiền 388.000.000đ. Tổng số tiền chị L3 nợ anh chị H1, H2 qua các lần vay là 1.078.000.000đ (Một tỷ không trăm bảy mươi tám triệu đồng), chị sẽ có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng anh H1. Chị L3 đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hà Giang từ bố mẹ chị sang tên anh chị H1, H2; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Trung H1 và bà Trần Lê Thị H2 do Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường ký ngày 14/02/2023.

Ông Hoàng Trung V có quan điểm: Nhất trí với nội dung trình bày của Bà Hoàng Thị D.

Tại Công văn số 764/VPĐKĐĐ-PĐKCG ngày 09/11/2023 về việc nêu ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang trình bày: Ngày 06/02/2023 ông Vũ Trung H1 đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố H nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Hoàng Trung V và Bà Hoàng Thị D, hồ sơ đầy đủ 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 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1, Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 310, ngày 06/02/2023 được ký giữa bên chuyển nhượng là Ông Hoàng Trung V, Bà Hoàng Thị D và bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Trung H1, bà Trần Lê Thị H2 tại phòng Công chứng số 1, tỉnh Hà Giang (nay là Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tuyên Quang) có sự chứng kiến của công chứng viên. Tại Điều 6 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ông Hoàng Trung V, Bà Hoàng Thị D cam đoan "không có hành vi gian dối nhằm che đậy một giao dịch khác trái pháp luật. Nếu có gì man trá trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự chịu hoàn toàn trước pháp luật. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị dối lừa hoặc ép buộc". Mặt khác, việc ký hợp đồng chuyển nhượng là thỏa thuận dân sự giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng được thực hiện trên cơ sở Văn phòng công chứng số 1 Hà Giang, công chứng theo quy định.

Căn cứ vào các quy định của pháp luật và đối chiếu với hồ sơ thì Văn phòng đăng ký đất đai (thừa ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 019005 cho ông Vũ Trung Hiếu, bà Trần Lê Thị Hằng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại điểm c, khoản c, Điều 99 Luật đất đai năm 2013; khoản 1, Điều 37 (Được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 23, Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ), khoản 1 và khoản 2, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2, Điều 7 Thông tư số Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Quyết định số 337/QĐ-STNMT ngày 30/12/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc ủy quyền cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

Đại diện theo pháp luật của Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hà Giang (nay là Phòng công chứng số 2 tỉnh Tuyên Quang)- người đại diện theo pháp luật Bà Lê Thu H - Phó Trưởng phòng trình bày: Việc chuyển nhượng thửa đất số 304 là một phần thửa đất được tách ra từ thửa số 301 (theo số liệu mảnh trích đo địa chính số 47-2022 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Giang, Chi nhánh thành phố H phát hành ngày 26/5/2022) được thực hiện công chứng tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hà Giang bằng hợp đồng số 310 ngày 06/02/2023. Khi

thực hiện việc công chứng quyền sử dụng đất này có mặt Ông Hoàng Trung V, Bà Hoàng Thị D và ông Vũ Trung H, bà Trần Lê Thị H, các bên đã đọc và tự nguyện ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Sau khi ký kết hợp đồng Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hà Giang (nay là Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tuyên Quang) đã giao cho các bên hợp đồng đã ký kết để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn Bà Hoàng Thị D, người đại diện theo uỷ quyền Bà Phạm Thị L giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 310 ngày 06/02/2023 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hà Giang (nay là Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tuyên Quang) giữa bên chuyển nhượng là Ông Hoàng Trung V, Bà Hoàng Thị D với bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Trung H, bà Trần Lê Thị H là vô hiệu do hợp đồng nói trên nhằm che giấu cho việc con gái Bà D Chị Hoàng Thị Khánh L3 vay số tiền 1.078.000.000đ (Một tỷ không trăm bảy tám triệu đồng) của vợ chồng anh H1, chị Hằng. Bà D đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thoả thuận của vợ chồng bà và vợ chồng anh H1 tại Biên bản hoà giải của Toà án ngày 16/7/2025 là: Vợ chồng bà trả thay chị L3 số tiền 1.010.000.000đ (Một tỷ không trăm mười triệu đồng) cho anh Vũ Trung H1, chị Trần Lê Thị H2, thời hạn trả cuối cùng vào ngày 30/11/2025.

Về án phí: Hoàn cảnh gia đình Bà D hiện rất khó khăn, vợ chồng bà đều trên 60 tuổi nên bà đề nghị HĐXX miễn án phí cho vợ chồng bà.

Bà Trần Thị L1 đồng ý với trình bày và đề nghị của Bà D.

Bị đơn anh Vũ Trung H1, chị Trần Lê Thị H2, người đại diện theo uỷ quyền Bà Nguyễn Thị Thanh T nhất trí đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 310 ngày 06/02/2023 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hà Giang (nay là Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tuyên Quang) giữa vợ chồng Bà D và vợ chồng anh chị là vô hiệu do hợp đồng này là để đảm bảo cho khoản vay 1.078.000.000đ (Một tỷ không trăm bảy tám triệu đồng) của Chị Hoàng Thị Khánh L3 với vợ chồng anh chị. Anh H1, chị H2 cũng đề nghị HĐXX ghi nhận sự thoả thuận của anh chị và vợ chồng Bà D theo Biên bản hoà giải ngày 16/7/2025 của Toà án: Bà Hoàng Thị D và Ông Hoàng Trung V trả thay Chị Hoàng Thị Khánh L3 số tiền 1.010.000.000đ (Một tỷ không trăm mười triệu đồng) cho vợ chồng anh chị, thời hạn trả cuối cùng vào ngày 30/11/2025.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chị Hoàng Thị Khánh L3 xác nhận chị có vay của vợ chồng anh H1 số tiền 1.078.000.000đ (Một tỷ không trăm bảy tám triệu đồng), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 310 ngày 06/02/2023 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang nhằm che dấu cho khoản tiền vay của chị và vợ chồng anh H1. Chị L3 nhất trí với đề nghị của Bà D.

Ông Hoàng Trung V nhất trí với đề nghị của Bà D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Tuyên Quang phát biểu ý kiến:

* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Về việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

* Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 123, 124, 131, 407, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Hoàng Thị D: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất số 310, ngày 06/02/2023 giữa bên chuyển nhượng Ông Hoàng Trung V, Bà Hoàng Thị D, bên nhận chuyển nhượng anh Vũ Trọng H1, chị Trần Lê Thị H2 là vô hiệu do giả tạo.

- Ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự: Ông Hoàng Trung V, Bà Hoàng Thị D có trách nhiệm trả thay Chị Hoàng Thị Khánh L3 số tiền 1.010.000.000đ cho vợ chồng anh Vũ Trọng H1, chị Trần Lê Thị H2. Thời hạn trả cuối cùng là ngày 30/11/2025.

- Về án phí: Miễn án phí cho Bà D. Anh H1, chị H2 phải chịu phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ tranh chấp: Trong Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, Bà D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; huỷ GCNQSDĐ của bị đơn. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 4- Tuyên Quang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH 15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội về "Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Bộ luật Tố tụng dân sự...".

[2] Về việc vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Giang (nay là Phòng công chứng số 2- Tuyên Quang) tại phiên toà và trong suốt quá trình tố tụng. Xét thấy, đương sự vắng mặt nhưng đã có bản khai trình bày quan điểm, có đơn xin xét xử vắng mặt, do vậy căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[3] Khi thụ lý vụ án, Toà án đã đưa Văn phòng đăng ký đất đai- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang (nay là Sở nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thấy rằng: Việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành

chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do vậy khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định Văn phòng đăng ký đất đai- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang (nay là Sở nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang) không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Khi thụ lý vụ án, Toà án xác định bà Trần Thị L2, địa chỉ: Tổ 3, phường Q, thành phố H, tỉnh Hà Giang (nay là tổ 3 Q, phường H2, tỉnh Tuyên Quang) là đồng nguyên đơn trong vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, xác định trong hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ số số DA 448046, tất cả các thành viên trong gia đình Bà Hoàng Thị D trong đó có bà L2 đều có ý kiến đồng ý để Bà D được cấp GCNQSDĐ (BL 188-200), như vậy toàn bộ diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ nói trên là của Bà Hoàng Thị D. Do vậy, bà L2 không có quyền khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ GCNQSDĐ nói trên.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của Bà Hoàng Thị D về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 310 ngày 06/02/2023 tại Phòng Công chứng số 1 Hà Giang (nay là Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tuyên Quang), thấy rằng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn Bà D, bị đơn anh Vũ Trung H1, chị Trần Lê Thị H2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị L3, ông V đều xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 310 ngày 06/02/2023 tại Phòng Công chứng số 1 Hà Giang (nay là Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tuyên Quang) giữa bên chuyển nhượng Ông Hoàng Trung V, Bà Hoàng Thị D, bên nhận chuyển nhượng anh Vũ Trung H1, chị Trần Lê Thị H2 là để đảm bảo cho khoản vay số tiền: 1.078.000.000đ của con gái Bà D, ông V là Chị Hoàng Thị Khánh L3 với vợ chồng anh H1. Căn cứ Điều 123, 131, 407 của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 310 ngày 06/02/2023 giữa bên chuyển nhượng Ông Hoàng Trung V, Bà Hoàng Thị D, bên nhận chuyển nhượng anh Vũ Trung H1, chị Trần Lê Thị H2 là vô hiệu do giả tạo.

[6] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không đề nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, chị L3, vợ chồng Bà D, vợ chồng anh H1 đều xác nhận chị L3 có vay của vợ chồng anh H1 02 lần tiền, với tổng số tiền là 1.078.000.000đ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự thì giao dịch vay tiền của chị L3 và vợ chồng anh H1 có hiệu lực. Tại phiên hoà giải ngày 16/7/2025 và tại phiên toà, nguyên đơn Bà Hoàng Thị D, bị đơn anh H1, chị H2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V đều thoả thuận nhất trí: Bà D, ông V trả thay Chị Hoàng Thị Khánh L3 số tiền: 1.010.0000.000đ (Một tỷ

không trăm mười triệu đồng) cho vợ chồng anh H1, chị H2. Xét thoả thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thoả thuận này của các đương sự.

[8] Đối với yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số DE 019005 do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Giang cấp ngày 14/02/2023, mang tên ông Vũ Trung H1 và bà Trần Lê Thị H2 của Bà Hoàng Thị D, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét việc huỷ GCNQSDĐ số DE 019005 do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Giang cấp ngày 14/02/2023, mang tên ông Vũ Trung H1 và bà Trần Lê Thị H2, Bà D có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại GCNQSDĐ mới theo quy định của pháp luật.

[9] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 310 ngày 06/02/2023 tại Phòng Công chứng số 1 Hà Giang (nay là Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tuyên Quang) giữa vợ chồng Bà D và vợ chồng anh H1 là vô hiệu do giả tạo, nhưng Công chứng viên không biết nội dung giả tạo mà các bên ký hợp đồng che giấu. Do vậy, không xem xét lỗi của Công chứng viên khi ký lời chứng đối với hợp đồng nói trên.

[10] Về án phí: Bà Hoàng Thị D, Ông Hoàng Trung V là người cao tuổi, có Đơn xin miễn án phí nên HĐXX miễn án phí cho Bà D, ông V theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của Quốc Hội. Anh Vũ Trung H1, chị Trần Lê Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ, án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết 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, số tiền: (36.000.000đ + (200.000.000đ x 3%)) : 2 = 21.000.000đ

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 123, 124, 131, 407, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội về "Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Bộ luật Tố tụng dân sự..."; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Hoàng Thị D:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất số 310, ngày 06/02/2023 tại Phòng Công chứng số 1 Hà Giang (nay là Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tuyên Quang) giữa bên chuyển nhượng Ông Hoàng Trung V, Bà Hoàng Thị D, bên nhận chuyển nhượng anh Vũ Trung H1, chị Trần Lê Thị H2 đối với thửa đất số 304 là một phần thửa đất được tách ra từ thửa 301, tờ bản đồ địa chính số 6, diện tích 3.971,8m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác, GCNQSDĐ số DA 448046 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 15/02/2022, đăng ký biến động ngày 06/4/2022, ngày 08/06/2022 là vô hiệu do giả tạo.

- Ông Hoàng Trung V, Bà Hoàng Thị D có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại GCNQSDĐ mới theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai- Sở nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang có trách nhiệm thu hồi lại GCNQSDĐ số DE 019005 do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Giang cấp ngày 14/02/2023 mang tên ông Vũ Trung H1 và bà Trần Lê Thị H2.

2. Ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự:

Ông Hoàng Trung V, Bà Hoàng Thị D có trách nhiệm trả thay Chị Hoàng Thị Khánh L3 số tiền 1.010.000.000^đ (Một tỷ không trăm mười triệu đồng) cho vợ chồng anh Vũ Trung H1, chị Trần Lê Thị H2, thời hạn trả cuối cùng là ngày 30/11/2025.

Kể từ ngày có Đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

3.Về án phí:

- Miễn án phí cho Ông Hoàng Trung V, Bà Hoàng Thị D;

- Anh Vũ Trung H1, chị Trần Lê Thị H2 phải chịu 300.000^đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 21.000.000^đ (Hai mươi mốt triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho Bà Hoàng Thị D số tiền 300.000^đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001069 ngày 17/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Hà Giang.

Trường hợp Bản án, Quyết định 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 thoả 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.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V, chị L3, vắng mặt đại diện theo pháp luật Phòng công chứng số 2 tỉnh Tuyên Quang. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản Bản án hoặc được niêm yết.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Tuyên Quang;
-VKSND khu vực 4;
-Các đương sự;
-THA tỉnh Tuyên Quang;
- Lưu.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Kim Quy