TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

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

Bản án số: 223/2025/DS - ST
Ngày: 11 - 9 - 2025
V/v "Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thu Thuỷ
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Như Hạnh
2. Bà Lê Thị Thúy Hằng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thanh Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 268/2024/TLST - DS ngày 27 tháng 12 năm 2024 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 164/2025/QĐXXST - DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 206/2025/QĐST-DS ngày 29/8/2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1978. (có mặt).

Địa chỉ: phường Q, tỉnh Thanh Hoá.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị L*: Bà Nguyễn Thị L1- sinh năm 1968. (có mặt).

Địa chỉ: phường Q, tỉnh Thanh Hoá.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L*: Bà Lê Thị Phượng và bà Nguyễn Thu Huệ - Đều là luật sư của Công ty luật TNHH Lê Phượng Hoàng, Đoàn luật sư tỉnh Thanh Hoá. (có mặt).

Địa chỉ: Tầng 5, toà nhà Hoàng Sơn, Lô 6, Đại lộ Võ Nguyên Giáp, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hoá (nay là phường Hạc Thành), tỉnh Thanh Hoá

*** Bị đơn:** Anh Đào Khả Q - sinh năm 1993. (có mặt).

Chị Nguyễn Thị T - sinh năm 1996. (có mặt).

Cùng địa chỉ: phường Q, tỉnh Thanh Hoá.

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

- Sở N.

Địa chỉ: phường T, tỉnh Thanh Hoá.

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Văn C - Chức vụ: Giám đốc.

+ Người đại diện theo uỷ quyền:Ông Lê Đỗ C1 - Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Văn phòng đăng ký đất đai H.

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Ngọc Đ - Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hoá.

+ Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Đỗ C1 - Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S.

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính phường T, tỉnh Thanh Hoá.

+ Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Đỗ C1 - Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1988. (có mặt).

Địa chỉ: phường Q, tỉnh Thanh Hoá.

- Văn phòng công chứng T.

Địa chỉ: phường T, tỉnh Thanh Hoá.

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Văn T - Trưởng văn phòng. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 12 năm 2024, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Bà Nguyễn Thị L có quyền có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 564, tờ bản đồ số 08, diện tích 74m^2 (trong đó đất ở là 40m^2, đất trồng cây lâu năm là 34m^2) được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL395698, số vào sổ cấp GCN: CH 00015/4841/QĐ-UBND ngày 14/9/2012 mang tên Nguyễn Thị L. Nguồn gốc đất là do nhận tặng cho. Ngày 18/10/2012 có điều chỉnh 74m^2 đất của bà L gồm (trong đó đất ở là 62m^2, đất trồng cây lâu năm là 12m^2).

Ngày 06/01/2022 anh Nguyễn Văn T1 (là con trai ông Nguyễn Văn T2 - gọi bà L bằng cô) đưa bà Nguyễn Thị L ra Văn phòng công chứng T, khi đến nơi bà L có hỏi anh T1 là ra làm gì thì được anh T1 nói là có nhu cầu vay tiền vợ

chồng anh Đào Khả Q, chị Nguyễn Thị T. Để vay được tiền thì anh Q, chị T nói là gia đình phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh Q, chị T thì anh Q, chị T mới có niềm tin để cho T1 vay tiền. Bà L có nói với T1 là giấy tờ nhà đất của bà do ông Nguyễn Văn T2 (là bố đẻ anh T1) cầm thì T1 nói: Cháu lấy từ bố cháu rồi. Bà L nói là có bán đất đâu mà ký hợp đồng bán, cháu T1 với vợ chồng anh Q nói là cứ ký đi không việc gì đâu, không phải mua bán thật mà chỉ ký chuyển nhượng giải tạo rồi mấy bữa nữa anh Q, chị T sẽ hủy hợp đồng này.

Do không biết chữ và do anh T là cháu và anh Q nói đây chỉ là ký hợp đồng giả tạo, mấy bữa nữa sẽ hủy nên bà L đã điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T công chứng, số công chứng: 178, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 06/01/2022.

Sau khi điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời gian ngắn sau bà L có hỏi về bìa đất (Giấy chứng nhận) thì anh T1 chỉ ậm ừ cho qua chuyện. Đến đầu năm 2024 thì anh Q, chị T đến đòi đất thì bà L mới được biết anh Đào Khả Q và chị Nguyễn Thị T đã tự ý kê khai, đăng ký chỉnh lý về nội dung chuyển nhượng, sang tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất số BL395698, số vào sổ cấp GCN: CH 00015/4841/QĐ-UBND ngày 14/9/2012 mang tên Nguyễn Thị L đã được sang tên cho anh Đào Khả Q và chị Nguyễn Thị T.

Nay bà L cho rằng, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với anh Đào Khả Q và chị Nguyễn Thị T là giao dịch vô hiệu vì: Bà bị anh T1 (là cháu gọi bà bằng cô) và anh Q, chị T dụ dỗ điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng. Thực tế, giữa bà và anh Q, chị T không có việc chuyển nhượng nhà đất, bà không được nhận số tiền chuyển nhượng là 150.000.000đ, bà không bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất tại phường H, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường Q, tỉnh Thanh Hóa), bà L vẫn quản lý và sử dụng thửa đất nêu trên cho đến nay. Đây là giao dịch giả tạo nhằm che dấu việc vay tiền giữa anh Nguyễn Văn T1 (cháu gọi bà L bằng cô) với anh Đào Khả Q và chị Nguyễn Thị T, nên là giao dịch trái pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T công chứng, số công chứng: 178, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 06/01/2022 là trái pháp luật; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa đăng ký biến động, chỉnh lý nội dung thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất số BL395698, số vào sổ cấp GCN: CH 00015/4841/QĐ-UBND ngày 14/9/2012 mang tên Nguyễn Thị L thông qua Hợp đồng công chứng nêu trên cũng là trái pháp luật. Vì vậy, bà Nguyễn Thị L khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T công chứng, số công chứng: 178, quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2022 là vô hiệu.

- Hủy phần thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL395698, số vào sổ cấp GCN: CH 00015/4841/QĐ-UBND do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 14/9/2012; thay đổi về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung sang tên chủ sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị L sang cho anh Đào Khả Q và chị Nguyễn Thị T do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H thực hiện ngày 22/4/2022.

**** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Đào Khả Q, chị Nguyễn Thị T trình bày:***

Anh Đào Khả Q và chị Nguyễn Thị T trước đây có hay cho anh Nguyễn Văn T1 (là cháu gọi bà Nguyễn Thị L bằng cô) vay tiền. Do cũng ở gần nhà bà L, thông qua anh T1 là cháu bà L giới thiệu nên ngày 06/01/2022 vợ chồng anh Đào Khả Q, chị Nguyễn Thị T đã mua của bà Nguyễn Thị L một mảnh đất trên thửa đất số 564, tờ bản đồ số 08, diện tích 74m^2 có địa chỉ tại: 25, tổ 10, phố Bắc Sơn, phường H thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng công chứng T. Khi đến văn phòng công chứng, bà L đi cùng anh T1 là cháu, do bà L không biết chữ nên đã gọi người làm chứng và chứng kiến. Vợ chồng anh Q, chị T giao đủ số tiền 400.000.000đ; số tiền này vợ chồng anh Q, chị T chuyển khoản cho anh T1 một phần khoảng 100.000.000đ đến 150.000.000đ, còn lại đưa hết cho bà L; nhưng không có giấy tờ giao nhận tiền; bà L lăn tay và làm các thủ tục hồ sơ công chứng tại Văn phòng. Tháng 4 năm 2022 anh Q, chị T đã hoàn tất thủ tục sang tên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H thực hiện điều chỉnh biến động ngày 22/4/2022 đối với thửa đất nêu trên từ tên Nguyễn Thị L chuyển nhượng sang tên anh Đào Khả Q và vợ là Nguyễn Thị T. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng anh Q, chị T để không. Đến ngày 25/10/2024 thì bà L có xây móng trên diện tích đất này, nên vợ chồng anh đã báo cáo, yêu cầu dừng xây dựng. Bản chất việc anh Q, chị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày với bà Nguyễn Thị L ngày 06/01/2022 là nhằm che dấu một giao dịch vay nợ giữa anh Q, chị T với anh Nguyễn Văn T1 (cháu bà L); giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 06/01/2022 là giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng giá cao hơn (để "chịu thuế thấp")

Nay bà L khởi kiện đề nghị: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T công chứng, số công chứng: 178, quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị L và vợ chồng anh là vô hiệu. Hủy phần thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số BL395698, số vào sổ cấp GCN: CH 00015/4841/QĐ-UBND do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 14/9/2012; thay đổi về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung sang tên chủ sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị L sang cho anh Đào Khả Q và chị Nguyễn Thị T do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H thực hiện ngày 22/4/2022.

Anh Đào Khả Q, chị Nguyễn Thị T đồng ý và không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

**** Văn phòng công chứng T*:** Được triệu tập nhiều lần nhưng không đến tham gia giải quyết vụ án và cũng không có quan điểm.

**** Anh Nguyễn Văn T1 trình bày:*** Do anh T1 có nhu cầu vay của anh Đào Khả Q, chị Nguyễn Thị T số tiền khoảng 300 triệu; nên anh Q, chị T yêu cầu gia đình phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới có niềm tin và cho vay. Vì vậy, ngày 06/01/2022 anh T1 mới nhờ bà L ra Văn phòng công chứng T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị Q bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL395698, số vào sổ cấp GCN: CH 00015/4841/QĐ-UBND do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 14/9/2012 đối với thửa đất số 564, tờ bản đồ số 08, diện tích 74m^2 (trong đó đất ở là 40m^2, đất trồng cây lâu năm là 34m^2); Ngày 18/10/2012 có điều chỉnh 74m^2 đất của bà L gồm (trong đó đất ở là 62m^2, đất trồng cây lâu năm là 12m^2)). Khi anh T1 đưa bà L ra Văn phòng công chứng ký thì bà L không biết gì, bảo gì làm nấy. Ngày 22/4/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H thực hiện điều chỉnh biến động sang tên anh Đào Khả Q, chị Nguyễn Thị T. Nay bà L khởi kiện đối với anh Q, chị T, anh thấy việc bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng cho anh Q, chị T là do anh nói ký, số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không đúng thực tế, giữa bà L và anh Q, chị T không có giấy tờ biên nhận đã giao tiền…đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Ý kiến của ông Lê Đỗ C1 là đại diện theo ủy quyền của Sở N và cũng là người đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S trình bày:***

Qua kiểm tra hồ sơ đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) cho ông Đào Khả Q và bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 564, tờ bản đồ số 08, bản đồ địa chính phường An Hưng, có địa chỉ tại: Phố Bắc Sơn, phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Quang), tỉnh Thanh Hóa và hồ sơ liên quan cho thấy:

Ông Đào Khả Q và vợ là Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 564, tờ bản đồ số 08, bản đồ địa chính phường An Hưng, có địa chỉ tại: Phố Bắc Sơn, phường An Hưng,

thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Quang), tỉnh Thanh Hóa với diện tích 74m^2 đất (trong đó đất ở là 62m^2, đất trồng cây lâu năm là 12m^2) của bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 178, quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2022 doVăn phòng công chứng T công chứng.

Ngày 08/4/2022 ông Q, bà T đến UBND phường An Hưng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đã được UBND phường An Hưng thẩm tra hiện trạng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L (bên chuyển nhượng) với ông Đào Khả Q, bà Nguyễn Thị T (bên nhận chuyển nhượng) xác nhận: Đất và công trình trên đất đúng với Hợp đồng chuyển nhượng số 178; hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Đúng; tình trạng tranh chấp, lấn chiếm: không; sự phù hợp với quy hoạch: Phù hợp và đề nghị chuyển quyền theo quy định.

Ngày 12/4/2022 ông Q, bà T nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động sang tên đối với thửa đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả - Văn phòng HĐND,UBND thành phố Thanh Hóa. Căn cứ hồ sơ đăng ký biến động đất đai; theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; ngày 15/4/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa đã thẩm tra, chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính đến Chi cục thuế khu vực thành phố Thanh Hóa - Đông Sơn ngày 18/4/2022.

Sau khi ông Q, bà T nhận Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất; Thông báo nộp thuế TNCN đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản và thực hiện nghĩa vụ tài chính. Đến ngày 22/4/2022 nộp lại hồ sơ Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa đã xác nhận nội dung đăng ký biến động sang tên ông Đào Khả Q và vợ là Nguyễn Thị T trên trang 4 Giấy chứng nhận số BL395697 theo quy định

Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa xác nhận đăng ký biến động đất đai trên Giấy chứng nhận đã cấp tại thửa số 564, tờ bản đồ số 08, diện tích 74m^2 đất (trong đó đất ở là 62m^2, đất trồng cây lâu năm là 12m^2) của bà Nguyễn Thị L sang tên ông Đào Khả Q, bà Nguyễn Thị T là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

* Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/7/2025 thể hiện:

- Về đất: Diện tích 74m^2 có tứ cận như sau:

Phía Đông Bắc giáp ngõ đi, kích thước: (0,59 + 3,43)m. Phía Đông Nam giáp hộ bà Đoàn Thanh Tâm, kích thước: (2,60 + 0,45 + 2,11 +3,88 +7,48 + 0,83

+ 2,92 + 0,76)m. Phía tây Nam giáp hộ ông Đỗ Văn Bảy, kích thước: 3,63m. Phía Tây Bắc giáp phần đất bà Nguyễn Thị Mai, kích thước: 19,73m

- Về tài sản công trình trên đất: Móng nhà, nhà vệ sinh, nhà tắm, đoạn tường đá.

* Tại chứng thư thẩm định giá ngày 11/8/2025 xác định:

Đất ở: 13.100.000đ/m^2 x 62m^2 = 812.200.000đ

Đất cây lâu năm: 30.000đ/m^2 x 12m^2 = 360.000đ

Tài sản, công trình trên đất: 14.169.188đ

Tổng cộng đất và tài sản công tình trên đất: 826.729.188đ.

Các đương sự thống nhất như kết quả thẩm định và định giá.

**** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:***

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của đương sự, tại cấp sơ thẩm đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26; Điều 34, Điều 37, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Khoản 4 Điều 32 Luật TTHC năm 2015. Điều 117, Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng ông Đào Khả Q, bà Nguyễn Thị T lập ngày 06/01/2022 tại Văn phòng công chứng T vô hiệu; hủy đăng ký biến động tại trang số 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL395698 ngày 14/9/2012, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S) xác nhận đăng ký biến động đất đai trên Giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị L sang tên ông Đào Khả Q, bà Nguyễn Thị T.

Về án phí: Yêu cầu của bà Nguyễn Thị L được chấp nhận nên bà L không phải chịu án DSST. Trả lại cho bà L tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn anh Đào Khả Q, chị Nguyễn Thị Tphải chịu án phí DSST

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến, tranh luận của các đương sự và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 178, quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày

06/01/2022 tại Văn phòng công chứng T công chứng do giả tạo và đề nghị huỷ xác nhận đăng ký biến động tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 395698 ngày 14/9/2012; do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S) xác nhận đăng ký biến động đất đai trên Giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị L sang tên ông Đào Khả Q, bà Nguyễn Thị T. Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự và liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu huỷ đăng ký biến động (giấy chứng nhận) quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1. 2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên toà: Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Sở N, Văn phòng đăng ký đất đai H, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S có đề đơn nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên toà lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Lvới bên nhận chuyển nhượng ông Đào Khả Q, bà Nguyễn Thị T lập ngày 06/01/2022 tại Văn phòng công chứng T là vô hiệu do giả tạo.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Nguyễn Thị L đã được UBND thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 395698, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00015/4841/QĐ-UBND ngày 14/9/2012 tại thửa số 564; tờ bản đồ số 08; bản đồ địa chính phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Quang, tỉnh Thanh Hóa); diện tích 74m^2 (trong đó đất ở là 40m^2, đất trồng cây lâu năm là 34m^2). Nguồn gốc đất là do nhận tặng cho. Ngày 18/10/2012 có điều chỉnh 74m^2 đất của bà L gồm (trong đó đất ở là 62m^2, đất trồng cây lâu năm là 12m^2).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2022 có nội dung: Bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho anh Đào Khả Q và vợ Nguyễn Thị T diện tích 74m^2 đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất: Phố Bắc Sơn, phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với giá 150.000.000đ; việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bà L cho rằng, bà không biết gì về việc chuyển nhượng và giá cả mà là

do anh T1 có nhu cầu vay tiền của anh Q, chị T và nói bà ký và Hợp đồng mấy bữa nữa anh Q, chị T sẽ hủy hợp đồng nên bà đã điểm chỉ, bản thân bà L cũng không có nhận tiền gì từ anh Q, chị T. Anh Q, chị T cho rằng giá chuyển nhượng là 400.000.000đ, nhưng ghi trong Hợp đồng là 150.000.000đ để được chịu thuế thấp và "đã giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng" trong đó chuyển khoản cho anh T1 là 100.000.000 đến 150.000.000đ; phần còn lại đưa hết cho bà L (khi đưa không có biên bản giao nhận tiền). Như vậy, giữa bà L với anh ông Q, chị T khai không thống nhất về giá chuyển nhượng, không thống nhất về việc giao tiền và phương thức thanh toán. Tại chứng thư thẩm định giá ngày 11/8/2025 xác định giá thị trường của phần đất tranh chấp là 13.100.000đ/m^2 đối với đất ở và 30.000đ/m^2 đối với đất cây lâu năm. Tổng giá trị khu đất là 62m^2 x 13.100.000đ/m^2 = 812.200.000đ. Như vậy, giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 150.000.000đ cũng không phù hợp với giá thực tế trên thị trường.

Tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này...*"; đồng thời tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 123 đến Điều 133 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu*".

Mặt khác, anh Q, chị T cũng thừa nhận việc bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh nhằm che giấu việc vay tiền của anh Nguyễn Văn T1 với anh Q, chị T. Anh Q, chị T cũng không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện đã giao hết phần tiền còn lại cho bà L sau khi đã chuyển khoản cho anh T1 là 100.000.000 đến 150.000.000đ.

Từ những phân tích trên thì giao dịch dân sự được xác lập ngày 06/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị L, anh Đào Khả Q và chị Nguyễn Thị T bị vô hiệu.

Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 178, quyển số 01/2022/TP-CCC/HĐGD lập ngày 06/01/2022 tại Văn phòng công chứng T là vô hiệu.

[2.2] Xét tính hợp pháp nội dung trang bổ sung thay đổi về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung sang tên chủ sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị L sang cho anh Đào Khả Q và chị Nguyễn Thị T. Xét thấy:

- Về thẩm quyền: Điểm a khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP của chính phủ quy định:

Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trong các trường hợp sau:

a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Tại Điểm b khoản 2 Điều 79 Nghị định Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP của chính phủ quy định:

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

…….

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

Vì vậy, việc Văn phòng đăng ký đất đai H đăng ký biến động trên trang 04 của Giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 22/4/2022 là đúng thẩm quyền.

- Về nội dung: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H đã đăng ký biến động "chuyển nhượng cho ông Đào Khả Q….và vợ là bà Nguyễn Thị T….", trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với anh Q và chị T. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.1], do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 178, quyển số 01/2022/TP-CCC/HĐGD lập ngày 06/01/2022 tại Văn phòng công chứng T là vô hiệu. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần huỷ xác nhận đăng ký biến động tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 395698 ngày 14/9/2012; do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S) xác nhận đăng ký biến động đất đai trên Giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị L sang tên ông Đào Khả Q, bà Nguyễn Thị T ngày 22/4/2022 là phù hợp.

[3]. Về giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu:

Do trên thực tế bà L không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Q và chị T, bà Lcũng không giao tài sản chuyển nhượng cho anh Q và chị T, bà L vẫn là người đang quản lý, sử dụng tài sản này nên các bên không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không xem xét

Về hợp đồng bị che giấu: Hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tài sản giữa anh T1 với anh Q và chị T. Anh T1, anh Q, chị T tự thoả thuận với nhau về việc giải quyết khoản vay giữa anh T1 với anh Q, chị T, không yêu cầu Toà án xem xét đến hợp đồng vay tài sản này nên Hội đồng xét xử không xem xét đến hợp đồng bị che giấu.

[4]. Về chi phí tố tụng: Hai bên tự thoả thuận, không yêu cầu Toà án giải quyết.

[5] Về án phí: Yêu cầu của bà L được chấp nhận nên bà L không phải chịu án phí DSST. Trả lại cho bà L tiền tạm ứng án phí đã nộp. Anh Q, chị T phải chịu án phí DSST

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26 Điều 34, Điều 37, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 4 Điều 32 Luật TTHC năm 2015. Điều 117, 124 Bộ luật dân sự 2015. Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 16/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 178, quyển số 01/2022/TP-CCC/HĐGD lập ngày 06/01/2022 tại Văn phòng công chứng T giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Đào Khả Q, bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

- Hủy phần xác nhận đăng ký biến động tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 395698 ngày 14/9/2012; do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S) xác nhận đăng ký biến động đất đai trên Giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị L sang tên ông Đào Khả Q, bà Nguyễn Thị T ngày 22/4/2022.

2. Về án phí: Anh Đào Khả Q, chị Nguyễn Thị T phải nộp 300.000đ án phí DSST.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/23 số 0000780 ngày 23 tháng 12 năm 2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa).

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 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.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Đào Thị Thu Thủy