TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H** **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2025/DS-ST
Ngày: 26-4-2025
V/v "tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Bùi Thị Tố Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Xuân Giới
2. Bà Hồ Thị Lan

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Hồng Quân-Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên toà: Ông Trần Anh Linh-Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 26 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 252/2024/TLST-DS ngày 27-6-2024 về việc:*"tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất";* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 44/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trịnh Xuân Kh, sinh năm 1959; địa chỉ: thôn 4, xã Th, TP. H, tỉnh Quảng Ninh *(có mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim C-Luật sư Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ninh *(có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).*

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1985; Chị Lê Thị Hải Y, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: tổ 2, khu 8, phường C, TP. H, tỉnh Quảng Ninh; nơi ở hiện tại: tổ 1A, khu 8, phường C, TP. H, tỉnh Quảng Ninh; Anh Lê Ngọc H, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ 52G, khu 4A, phường C, TP. H, tỉnh Quảng Ninh *(anh Toàn, chị Y*

và anh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1998; địa chỉ: thôn 4, xã Th, TP.H, tỉnh Quảng Ninh *(đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do).*

- Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn 4, xã Th, TP.H, tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Ông Trịnh Xuân Kh, sinh năm 1959; địa chỉ: thôn 4, xã Th, TP. H, tỉnh Quảng Ninh; theo văn bản ủy quyền ngày 25-7-2024 *(ông Kh có mặt, bà T3 vắng mặt).*

- Văn phòng công chứng T4; địa chỉ: ô số 14, lô 1, Quy hoạch khu đô thị N, phường G, TP. H, tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lương Thị Th1, sinh năm: 1992; địa chỉ thường trú: thôn Đ, xã L, TP. H, tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ nơi làm việc: Văn phòng công chứng T4, ô số 14, lô 1 Quy hoạch khu đô thị N H, phường G, TP. H, tỉnh Quảng Ninh; theo văn bản ủy quyền ngày 04-9-2024 *(có mặt).*

- Bà Ngô Thị S-Công chứng viên; địa chỉ: số 494 C1, phường C1, TP. H, tỉnh Quảng Ninh *(vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

- Chị Diệp Vân A, sinh năm: 1994, địa chỉ thường trú: tổ 2, khu Trới 1, phường H2, TP. H, tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ nơi làm việc: Văn phòng công chứng T4, ô số 14, lô 1 Quy hoạch khu đô thị N H, phường G, TP. H, tỉnh Quảng Ninh *(có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án không có lý do chính đáng).*

- Anh Nguyễn Duy Th2, sinh năm 1985, địa chỉ: tổ 4, khu 1, phường G, TP. H, tỉnh Quảng Ninh *(đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn là ông Trịnh Xuân Kh khai: ông và vợ là bà Nguyễn Thị T3 được Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) huyện H1 (nay là TP. H), tỉnh Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: giấy chứng nhận QSD đất), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 213812 ngày 20-11-2013 đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ (viết tắt: TBĐ) số 126, diện tích 381,6 m^2 đất trồng cây lâu năm, tại thôn 4, xã Th, TP. H, tỉnh Quảng Ninh. Khoảng tháng 06-2022, biết vợ chồng ông muốn chuyển nhượng lại thửa đất trên nên cháu họ của vợ ông là anh Nguyễn Văn T2 đến hỏi nhận chuyển nhượng; hai bên thỏa thuận giá cả chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng *(một tỷ bảy trăm triệu đồng)*, khi nào chuyển nhượng xong thì mới đưa tiền. Do vợ chồng ông đang thế chấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển N, phòng giao dịch Th để vay số tiền 35.000.000 đồng *(ba mươi lăm triệu đồng)* nên ông và anh T2 thỏa thuận anh T2 bỏ ra trước số tiền 35.000.000 đồng *(ba mươi lăm triệu đồng)* để thanh toán toàn bộ khoản vay của vợ chồng ông tại ngân hàng để vợ chồng ông lấy lại giấy chứng nhận

QSD đất, khi nào chuyển nhượng xong thì vợ chồng ông trả lại số tiền trên cho anh T2. Ngày 01-7-2022, vợ chồng ông và anh T2 đã tất toán toàn bộ khoản vay của vợ chồng ông, sau đó vợ chồng ông lấy giấy chứng nhận QSD đất về. Ngày 04-7-2022, anh T2 bảo vợ chồng ông mang theo giấy tờ cá nhân, sổ hộ khẩu và giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 143 đến Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4), thuộc phường G, TP. H để làm hợp đồng chuyển nhượng. Tại đây, anh T2 bảo chị Diệp Vân A là nhân viên của Văn phòng công chứng G đưa 01 bộ hồ sơ, gồm: hợp đồng chuyển nhượng và những giấy tờ khác để vợ chồng ông ký trước vào mục bên chuyển nhượng (Bên A), còn mục bên nhận chuyển nhượng (Bên B) thì để giấy trắng, không có thông tin của người mua. Ông có thắc mắc hỏi thì anh T2 nói đây là ký treo, khi nào trả đủ tiền thì điền thông tin sau. Vợ chồng ông đồng ý ký treo vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà không hỏi gì thêm. Đến ngày 18-10-2022, anh Nguyễn Văn T1 và chị Lê Thị Hải Y đến nhà, yêu cầu vợ chồng ông phải bàn giao lại nhà, đất trên trong thời hạn 01 tháng, nhưng vì vợ chồng ông không chuyển nhượng nhà, đất cho anh T1, chị Y nên vợ chồng ông không đồng ý giao lại nhà, đất trên. Trước đó, vợ chồng ông không hề quen biết, chưa từng giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên với anh T, chị Y. Ông đã nhiều lần yêu cầu anh T2 trả lại giấy chứng nhận QSD đất nhưng anh T2 chỉ hứa hẹn mà không trả. Ông đã làm đơn tố giác anh T2 về hành vi chiếm đoạt giấy chứng nhận QSD đất của vợ chồng ông. Sau đó, Công an thành phố H đã trả lời giao dịch giữa vợ chồng ông và anh T1, chị Y là giao dịch dân sự, đề nghị ông liên hệ với Tòa án để khởi kiện vụ án dân sự. Vợ chồng ông không nhận của anh T1, chị Y khoản tiền gì liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất trên. Hiện nay, vợ chồng ông vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất trên. Việc Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4) căn cứ vào việc vợ chồng ông ký treo trước đó để xác nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19-8-2022 giữa vợ chồng ông và anh T1, chị Y là vi phạm pháp luật, không đúng trình tự, thủ tục luật định. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3206, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng G xác nhận ngày 19-8-2022 giữa vợ chồng ông và anh T1, chị Y vô hiệu do bị lừa dối; Buộc anh Lê Ngọc H trả lại cho vợ chồng ông giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN213812 do UBND huyện H1 (nay là thành phố H), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 20-11-2013 đứng tên vợ chồng ông và chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Các bị đơn:

- Anh Nguyễn Văn T1 và chị Lê Thị Hải Y khai thống nhất như sau: Anh, chị là vợ chồng; anh, chị không quen biết hoặc có mối quan hệ thân thích gì với ông Trịnh Xuân Kh, bà Nguyễn Thị T3, anh Nguyễn Văn T2, anh Nguyễn Duy Th2; còn anh Lê Ngọc H là giám đốc Công ty TNHH một thành viên B và là cấp trên của anh, chị. Ngày 19-8-2022, theo sự chỉ đạo của anh Lê Ngọc H, anh, chị có đến Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4) để ký hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 143, TBĐ số 126, tại thôn 4, xã Th, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Tại thời điểm anh, chị ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì bên chuyển nhượng là ông Trịnh Xuân Kh và bà Nguyễn Thị T3 không có mặt

tại Văn phòng công chứng. Khi đến ký vào hợp đồng, anh, chị đã thấy trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên đã có chữ ký và điểm chỉ của ông Kh, bà T3. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, anh, chị không nhận tài sản gì từ ông Kh, bà T3 và anh, chị cũng không giao bất cứ khoản tiền nào liên quan đến việc chuyển nhượng QSD thửa đất nêu trên cho ông Kh, bà T3. Hiện nay, ông Kh và bà T3 đang quản lý, sử dụng thửa đất số 143, còn anh Lê Ngọc H đang giữ giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên. Anh, chị chưa sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với thửa đất trên.

- Anh Lê Ngọc H khai: Ngày 19-8-2022, anh có nhận chuyển nhượng QSD thửa đất số 143, TBĐ số 126, diện tích 381m^2 đất trồng cây lâu năm, tại thôn 4, xã Th, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh của anh Nguyễn Duy Th2 với giá là 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng).* Cùng ngày, anh đã trả đủ cho anh Th2 số tiền trên. Khi nhận chuyển nhượng QSD đất trên, anh có sang Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4) kiểm tra hợp đồng chuyển nhượng và đã thấy ông Trịnh Xuân Kh và bà Nguyễn Thị T3 là người đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng từ trước; và anh có chỉ đạo anh Nguyễn Văn T1 và chị Lê Thị Hải Y là nhân viên Công ty của anh đứng tên giấy chứng nhận QSD đất hộ anh. Khi hợp đồng chuyển nhượng QSD đất hoàn tất tại Văn phòng công chứng G, anh có vào để nhận đất thì gặp vợ chồng ông Kh đang ở tại thửa đất đó và nhận thửa đất là của mình. Hiện nay anh đang giữ bản gốc giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Kh, bà T3 và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (có công chứng) giữa ông Kh, bà T3 và anh T1, chị Y; còn ông Kh, bà T3 đang quản lý thửa đất trên. Giữa anh và vợ chồng ông Kh không quen biết nhau và cũng không gặp nhau để giao dịch thửa đất trên. Nếu ông Kh yêu cầu anh trả lại giấy chứng nhận QSD đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông Kh và anh Th2 phải trả lại anh số tiền là 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng).*

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị T3 (do ông Kh là người đại diện theo ủy quyền) có lời khai thống nhất với lời khai của ông Kh như đã nêu trên. Nay ông Kh khởi kiện, bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kh.

- Bà Ngô Thị S-Công chứng viên khai: Ông Trịnh Xuân Kh đến Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4) nộp hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Kh và ông, bà Nguyễn Văn T1-Lê Thị Hải Y đối với thửa đất số 143, TBĐ số 126, diện tích 381,6m^2 đất trồng cây lâu năm, tại thôn 4, xã Th, TP. H, tỉnh Quảng Ninh. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, bà đã kiểm tra giấy tờ do người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, hợp pháp, hợp lệ và phù hợp với quy định của pháp luật, nhân viên nghiệp vụ của Văn phòng công chứng là chị Diệp Vân A đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19-8-2022 giữa ông Kh, bà T3 và anh T1, chị Y đối với thửa đất trên. Sau đó người yêu cầu công chứng đọc lại dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng và ký vào từng trang và vào trang cuối của hợp đồng. Bên nhận chuyển nhượng QSD đất vì lý do cá nhân không thể đến Văn phòng công chứng ký vào hợp đồng trong cùng ngày với bên nhận chuyển nhượng nên bên chuyển nhượng là ông

Kh, bà T3 ký trước, sau đó bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (anh T1, chị Y) mới đến ký vào hợp đồng. Bà không nhớ ông Kh, bà T3 đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên vào thời gian cụ thể nào vì trong một ngày, một tháng, Văn phòng công chứng G có rất nhiều hợp đồng ký công chứng. Bà chỉ nhớ ông Kh, bà T3 ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trước, sau đó đến ngày 19-8-2022, anh T1 và chị Y mới đến Văn phòng công chứng ký vào hợp đồng. Việc ông Kh, bà T3 ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên là hoàn toàn tự nguyện. Sau khi cả hai bên ký vào hợp đồng, bà đã kiểm tra giấy tờ là bản chính do người yêu cầu công chứng xuất trình gồm: giấy tờ tùy thân của hai bên, giấy tờ sở hữu tài sản và các giấy tờ liên quan đầy đủ, hợp pháp, hợp lệ và nội dung dự thảo hợp đồng không có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, … bà đã ký vào hợp đồng. Trong quá trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3206 ngày 19-8-2022, bà đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng, khách quan, trung thực. Khi bà ký vào hợp đồng thì trong hợp đồng đã có đầy đủ thông tin và chữ ký của hai bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Hai bên giao kết hợp đồng minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện ký vào hợp đồng và không bị ai lừa dối hay ép buộc. Khoản 1 Điều 48 Luật công chứng quy định: *"Người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch phải ký vào hợp đồng, giao dịch trước mặt công chứng viên"* và không quy định yêu cầu tất cả những người tham gia giao kết hợp đồng phải ký vào hợp đồng cùng một thời điểm, nên bà đã chấp nhận cho bên chuyển nhượng (ông Kh, bà T3) ký vào bản hợp đồng trước bên nhận chuyển nhượng (anh T1, chị Y). Tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3206 trên đã ghi rõ về nghĩa vụ thanh toán như sau: *"Hai bên tự giao nhận tiền cho nhau ngoài sự chứng kiến của công chứng viên"*. Nên việc bên chuyển nhượng chưa nhận tiền mua bán tài sản ngoài tầm kiểm soát của công chứng viên công chứng hợp đồng và không phải là lỗi của công chứng viên ký hợp đồng. Nay ông Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 3206 vô hiệu, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

- Chị Diệp Vân A khai Th với lời khai của công chứng viên Ngô Thị S như đã nêu trên. Ngoài ra, chị Vân A còn khai: tại thời điểm chị soạn thảo hộ ông Kh, bà T3 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 143 nêu trên, chị đã có sẵn thông tin của bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1 và chị Lê Thị Hải Y (do anh Nguyễn Văn T2 cung cấp từ trước) nên chị đánh máy luôn thông tin của người nhận chuyển nhượng vào hợp đồng. Sau đó người yêu cầu công chứng đọc lại dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng và ký vào từng trang và vào trang cuối của hợp đồng. Chị không nhớ thời gian cụ thể ông Kh và bà T3 ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên. Anh T1, chị Y vì lý do cá nhân không thể đến Văn phòng công chứng ký vào hợp đồng trong cùng ngày nên ông Kh, bà T3 ký trước vào bên chuyển nhượng, sau đó đến ngày 19-8-2022, anh T1 và chị Y mới đến Văn phòng công chứng G ký vào bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng. Sau khi cả hai bên ký vào hợp đồng, công chứng viên đã kiểm tra lại một lần nữa giấy tờ sở hữu tài sản và các giấy tờ liên quan đầy đủ, hợp pháp, hợp lệ, sau đó công chứng viên đã ký và chuyển bộ phận đóng dấu vào hợp đồng theo quy định. Trước khi ông

Kh, bà T3 ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên thì anh T1, chị Y không lần nào lên Văn phòng công chứng G làm việc. Việc ông Kh, bà T3 ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên hoàn toàn tự nguyện. Nay ông Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 3206 vô hiệu, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4) do bà Lương Thị Th1 là người đại diện theo ủy quyền có lời khai Th với lời khai của công chứng viên Ngô Thị S và chị Diệp Vân A như đã nêu trên. Ngoài ra, bà Th1 còn khai: trong quá trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 3206, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-8-2022, Văn phòng công chứng đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục công chứng, khách quan, trung thực. Khi công chứng viên ký vào hợp đồng thì đã có đầy đủ thông tin và chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng. Hai bên giao kết hợp đồng minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện, không bị ai lừa dối, ép buộc. Việc thanh toán số tiền chuyển nhượng do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Do vậy, việc bên chuyển nhượng chưa nhận tiền ngoài tầm kiểm soát và không phải là lỗi của Văn phòng công chứng. Nay ông Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 3206 vô hiệu, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng G được thành lập theo Quyết định số 2436/QĐ-UBND ngày 29-7-2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh, được Sở Tư pháp tỉnh Quảng Ninh cấp giấy đăng ký hoạt động Văn phòng công chứng G số 03/TP-GDKHD ngày 12-9-2011; Trưởng văn phòng là ông Tô Kim C1. Ngày 12-3-2024 được Sở Tư pháp tỉnh Quảng Ninh cấp giấy đăng ký hoạt động đổi tên là Văn phòng công chứng T4; Trưởng văn phòng là bà Đào Thị X.

- Anh Nguyễn Duy Th2 khai: Anh không quen biết hoặc có mối quan hệ thân thích gì với ông Trịnh Xuân Kh, bà Nguyễn Thị T3, anh Nguyễn Văn T2, anh Nguyễn Văn T1, chị Lê Thị Hải Y. Anh có quen biết anh Lê Ngọc H làm bên bất động sản Ch. Anh biết anh Nguyễn Văn T2 qua mạng xã hội do anh T2 hỏi vay Công ty của anh tiền. Ngày 03-07-2022 anh T2 tiếp tục có nhu cầu vay thế chấp nên đã gửi cho anh 01 ảnh Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa đất số 143, TBĐ số 126 xã Th thuộc quyền sở hữu của bên chuyển nhượng là ông Trịnh Xuân Kh và bà Nguyễn Thị T3 (đã có chữ ký của ông Kh, bà T3 trên hợp đồng). Trên hợp đồng chuyển nhượng không có thông tin của bên nhận chuyển nhượng (để trắng), 01 ảnh phiếu thu tiền có dấu đỏ của Văn phòng công chứng G thu tiền ngày 02-7-2022 với nội dung thu tiền phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và 01 ảnh giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Kh, bà T3; anh T2 nói ông Kh, bà T3 đã chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4). Sau khi thẩm định, anh đã đồng ý cho anh T2 vay thế chấp thửa đất trên với số tiền vay là 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng),* hai bên thỏa thuận miệng số tiền tối thiểu phải thanh toán là 420.000.000 đồng *(bốn trăm hai mươi triệu đồng).* Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận không thấy anh T2 trả nợ nên anh đã viết giấy chuyển nhượng thửa đất số 143 cho anh Lê Ngọc H với giá là 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng).* Trước khi chuyển nhượng, anh đã tìm cách liên hệ với anh T2 nhiều lần

nhưng không được. Anh đã giao giấy tờ chuyển nhượng QSD đất và nhà trên đất cùng với giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Kh, bà T3 cho anh H, hiện nay anh không giữ giấy tờ gì. Anh đã nhận đủ 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng)* của anh H. Giữa anh và ông Kh, bà T3 không có giao dịch gì liên quan đến thửa đất số 143 nêu trên. Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Kh, đề nghị Tòa án xét xử công tâm để anh được nhận lại số tiền đã mất của mình.

- Anh Nguyễn Văn T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do.

Tại văn bản số 12/CATP-TLĐ- (ĐTTH) ngày 05-9-2023 về việc trả lời đơn của ông Trịnh Xuân Kh và văn bản số 110/CV-VKSHL ngày 31-8-2023 về việc Th quan điểm giải quyết đơn của ông Trịnh Xuân Kh, Công an thành phố H và Viện kiểm sát nhân dân thành phố H đều xác định: việc ông Kh, bà T3 ký hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 143, TBĐ số 126, diện tích 381,6m^2 đất trồng cây lâu năm nêu trên với anh Nguyễn Văn T2 tại Văn phòng công chứng G là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Theo lời khai của ông Kh, bà T3 thì mặc dù những giấy tờ Văn phòng công chứng G đưa cho ông, bà ký đều có nửa trên để trắng, không có nội dung gì; ông, bà cũng không đọc nội dung của phần dưới nhưng đều tự nguyện ký. Vì vậy đây là giao dịch dân sự.

Tại văn bản số 787/CN-VPĐKĐĐ-HL ngày 29-10-2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H đã cung cấp: Ông Trịnh Xuân Kh và bà Nguyễn Thị T3 nhận chuyển nhượng QSD đất, được UBND huyện H1 (trước sáp nhập) cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20-11-2013 đối với thửa đất số 143, TBĐ số 126, diện tích 381,6m^2 đất trồng cây lâu năm tại thôn 4, xã Th, huyện H1 (nay là TP. H), tỉnh Quảng Ninh. Từ khi ông Kh, bà T3 được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến nay, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai chuyển quyền cho người khác hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSD đất trên cho cá nhân, tổ chức nào khác. Cho đến thời điểm hiện tại, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H không nhận được hồ sơ của cá nhân hoặc tổ chức nào nộp thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14-11-2024 thể hiện: thửa đất số 143, TBĐ số 126, tại thôn 4, xã Th, huyện H1 (nay là TP. H), tỉnh Quảng Ninh đứng tên ông Kh, bà T3 có tổng diện tích là 381,6m^2 đất, được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,1). Trên đất có các tài sản gồm: 01 công trình nhà G diện tích 45,9m^2; 01 sân lát bê tông diện tích 62,1m^2; 02 đoạn tường rào bao quanh (trong đó: 01 đoạn tường rào dài L=10,79m, chiều cao H=1,8m và 01 đoạn tường rào dài L=13,87m, chiều cao H=0,2m); 01 giếng nước có thể tích là 18,84m^3 và 01 công trình nhà p có diện tích 6,1m^2.

Tòa án đã thông báo cho các đương sự có mặt tại trụ sở Tòa án vào hồi 14 giờ 30 phút ngày 11-12-2024 để cung cấp giá tài sản tranh chấp, tự thỏa thuận với nhau về giá tài sản có tranh chấp và lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản. Tuy nhiên, tại buổi làm việc, ông Kh, bà T3, người đại diện của Văn phòng công chứng T4 (bà

Th1), bà S, chị Vân A và anh Th2 có mặt; còn anh T1, chị Y, anh H và anh T2 vắng mặt không lý do. Tại biên bản ngày 11-12-2024, ông Kh, bà T3 cung cấp giá trị tài sản tranh chấp như sau: quyền sử dụng thửa đất số 143, TBĐ số 126, diện tích 381,6 m^2 đất trồng cây lâu năm, tại thôn 4, xã Th, TP. H, tỉnh Quảng Ninh đứng tên ông Kh, bà T3 có giá trị là: 4.455.000 đồng/m^2 x 381,6m^2 đất=1.700.000.000 đồng *(một tỷ bảy trăm triệu đồng)*; 01 nhà G diện tích 45,9m^2 có giá trị là: 200.000.000 đồng *(hai trăm triệu đồng)*; 01 sân lát bê tông diện tích 62,1m^2 có giá trị là: 20.000.000 đồng *(hai mươi triệu đồng)*; 02 đoạn tường rào bao quanh trong giấy chứng nhận QSD đất có giá trị là 3.000.000 đồng *(ba triệu đồng)*; 01 giếng nước có giá trị là 3.000.000 đồng *(ba triệu đồng)*; 01 công trình nhà p diện tích 6,1m^2 có giá trị là 5.000.000 đồng *(năm triệu đồng)*. Bà Ngô Thị S cung cấp giá trị tài sản tranh chấp như sau: quyền sử dụng thửa đất số 143, TBĐ số 126, diện tích 381,6 m^2 đất trồng cây lâu năm tại thôn 4, xã Th, TP. H, tỉnh Quảng Ninh đứng tên ông Kh, bà T3 có giá trị là: 72.000 đồng/m^2 x 381,6 m^2 đất=27.475.200 đồng *(hai mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn hai trăm đồng)*; 01 nhà G diện tích 45,9m^2 có giá trị là: 86.000.000 đồng *(tám mươi sáu triệu đồng)*; đối với các tài sản khác, bà S không cung cấp giá trị tài sản. Bà Th1, chị Vân A và anh Th2 không cung cấp được giá trị tài sản có tranh chấp. Ông Kh, bà T3, bà S, bà Th1, chị Vân A và anh Th2 không thỏa thuận được với nhau về giá trị tài sản đang tranh chấp, không Th được với nhau về việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản.

Tại văn bản số 15/TB-TA ngày 12-12-2024, Tòa án đã thông báo cho anh T1, chị Y, anh H, anh T2, bà Th1, chị Vân A và anh Th2 đưa ra giá trị đối với các tài sản gồm: quyền sử dụng thửa đất số 143, TBĐ số 126, diện tích 381,6 m^2 đất trồng cây lâu năm, tại thôn 4, xã Th, TP. H, tỉnh Quảng Ninh đứng tên ông Kh, bà T3 và các tài sản gắn liền với thửa đất trên; thông báo cho bà S đưa ra giá trị đối với các tài sản gồm: 01 sân lát bê tông diện tích 62,1m^2; 02 đoạn tường rào bao quanh trong giấy chứng nhận QSD đất; 01 giếng nước; 01 công trình nhà p có diện tích 6,1m^2. Thời hạn đưa ra giá trị tài sản có tranh chấp là trong 15 *(mười lăm)* ngày, kể từ ngày nhận được yêu cầu của Tòa án. Tuy nhiên, hết thời hạn thông báo, các đương sự được thông báo không đưa ra giá trị đối với các tài sản có tranh chấp.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 13-01-2025, nguyên đơn là ông Kh thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3206, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng G (nay là văn phòng công chứng T4) xác nhận ngày 19-8-2022 giữa vợ chồng ông Kh và anh Nguyễn Văn T1, chị Lê Thị Hải Y vô hiệu; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc anh Lê Ngọc H trả lại vợ chồng ông Kh giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN213812 do UBND huyện H1 (nay là TP. H), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 20-11-2013 đứng tên vợ chồng ông Kh và chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất. Các bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

Cùng ngày 13-01-2025, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không Th được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Trần Thị Kim C trình bày: không có việc ông Kh, bà T3 chuyển nhượng QSD thửa đất số 143 cho anh Nguyễn Văn T1 và chị Lê Thị Hải Y; không có việc bàn giao đất và thanh toán tiền mua đất. Bản chất của vụ việc là anh Nguyễn Văn T2 đã lừa dối ông Kh, bà T3 ký khống vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, sau đó đem các giấy tờ này đi thế chấp để vay tiền của anh Nguyễn Duy Thanh. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3206, quyển số 03/2022 TP/CC/SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng G (nay là văn phòng công chứng T4) xác nhận ngày 19-8-2022 giữa ông Kh, bà T3 và anh T1, chị Y vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật Dân sự. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên còn bị vô hiệu do giả tạo, vì thực tế không có việc chuyển nhượng, mua bán nhà, đất giữa anh T2 và anh Th2 mà đây là giao dịch vay tài sản có thế chấp. Anh T2 đã vay tiền của anh Th2 và thế chấp bằng giấy chứng nhận QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký khống của ông Kh, bà T3. Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4) đã không tuân thủ trình tự, thủ tục công chứng khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên, vi phạm Điều 41 và Điều 42 Luật công chứng. Bà C đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kh. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3206, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng G (nay là văn phòng công chứng T4) xác nhận ngày 19-8-2022 giữa vợ chồng ông Kh và anh T1, chị Y vô hiệu; Buộc anh Lê Ngọc H trả lại cho ông Kh, bà T3 giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN213812 do UBND huyện H1 (nay là TP. H), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 20-11-2013 đứng tên ông Kh, bà T3.

Ông Trịnh Xuân Kh giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện; nhất trí với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông đã trình bày và không bổ sung gì thêm.

Bà Nguyễn Thị T3 do ông Trịnh Xuân Kh là người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên toàn bộ các lời khai đã khai tại Tòa án, đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Kh.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng T4 là bà Lương Thị Th1 giữ nguyên các lời khai đã khai tại Tòa án.

Chị Diệp Vân A giữ nguyên các lời khai đã khai tại Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: về việc tuân theo pháp luật tố tụng, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử sơ thẩm và Thư ký phiên toà về cơ bản đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự về cơ bản đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo các Điều 70, 71 và 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, 122 và khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

〔1〕Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật có tranh chấp: Ông Trịnh Xuân Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3206, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4) xác nhận ngày 19-8-2022 giữa ông Trịnh Xuân Kh, bà Nguyễn Thị T3 và anh Nguyễn Văn T1, chị Lê Thị Hải Y vô hiệu; buộc anh Lê Ngọc H trả lại cho ông Kh, bà T3 giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 213812 do UBND huyện H1 (nay là TP. H), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 20-11-2013 đứng tên ông Kh, bà T3 và chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất. Tòa án nhân dân thành phố H thụ lý, giải quyết vụ án *"tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất"* là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc xét xử vắng mặt đương sự: các bị đơn là anh Nguyễn Văn T1, chị Lê Thị Hải Y, anh Lê Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh Nguyễn Văn T2, Nguyễn Duy Th2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T3 vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị S vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các bị đơn, anh T2, anh Th2, bà T3 và bà S là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

〔2〕Về nội dung: xét các yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Xuân Kh thấy,

- Về nguồn gốc thửa đất số 143, TBĐ số 126, tại thôn 4, xã Th, huyện H1 (nay là TP. H), tỉnh Quảng Ninh: theo ông Kh khai, thửa đất trên có nguồn gốc do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng lại, được UBND thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20-11-2013 đứng tên vợ chồng ông. Lời khai của ông Kh phù hợp với lời khai của bà T3, phù hợp với văn bản phúc đáp số 787/CN VPĐKĐĐ-HL ngày 29-10-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Quảng Ninh và phù hợp với Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 213812 do UBND huyện H1 (nay là TP. H), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 20-11-2013 đứng tên ông Kh, bà T3. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự khác không phản đối lời khai trên. Do đó, căn cứ vào các khoản 2,3 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định lời khai của ông Kh về nguồn gốc thửa đất trên là đúng sự thật.

- Về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3206, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng G (nay là văn phòng công chứng T4) xác nhận ngày 19-8-2022 giữa ông Trịnh Xuân Kh, bà Nguyễn Thị T3 và anh Nguyễn Văn T1, chị Lê Thị Hải Y:

Theo ông Kh khai: khoảng tháng 06-2022, biết vợ chồng ông muốn chuyển nhượng lại thửa đất trên nên cháu họ của vợ ông là anh Nguyễn Văn T2 đến hỏi

nhận chuyển nhượng; hai bên thỏa thuận giá cả chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng *(một tỷ bảy trăm triệu đồng)*, khi nào chuyển nhượng xong thì mới đưa tiền. Do vợ chồng ông đang thế chấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển N, phòng giao dịch Th để vay số tiền là 35.000.000 đồng *(ba mươi lăm triệu đồng)* nên ông và anh T2 thỏa thuận anh T2 bỏ ra trước số tiền 35.000.000 đồng *(ba mươi lăm triệu đồng)* để thanh toán toàn bộ khoản vay của vợ chồng ông để vợ chồng ông lấy lại giấy chứng nhận QSD đất, khi nào chuyển nhượng xong thì vợ chồng ông trả lại số tiền trên cho anh T2. Ngày 01-7-2022, vợ chồng ông và anh T2 đã tất toán toàn bộ khoản vay trên. Lời khai này của ông Kh phù hợp với lời khai của bà T3 và phù hợp với xác nhận của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển N, phòng giao dịch Th về lịch sử giao dịch tiền vay của bà T3 và chứng từ giao dịch ngày 01-7-2022. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự khác không phản đối lời khai nêu trên của ông Kh. Do đó, căn cứ vào các khoản 2,3 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định lời khai của ông Kh về các nội dung nêu trên là đúng sự thật.

Theo ông Kh khai, khoảng ngày 03 hoặc 04-7-2022, anh T2 bảo vợ chồng ông mang theo giấy tờ cá nhân, sổ hộ khẩu và giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 143 đến Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4) để làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Tại đây, vợ chồng ông đã đồng ý ký treo vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 143 nêu trên. Lời khai của ông Kh phù hợp với lời khai của bà T3 và phù hợp với lời khai của anh Nguyễn Duy Th2 trong biên bản ghi lời khai ngày 22-12-2022 tại Công an thành phố H: *Ngày 03/07/2022 anh T2 tiếp tục có nhu cầu vay thế chấp nên đã gửi cho anh 01 ảnh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 143, TBĐ số 126 bản đồ địa chính xã Th..... thuộc quyền sở hữu của bên chuyển nhượng là ông Kh và bà T3 (đã có chữ ký của ông Kh, bà T3 trên hợp đồng).* Quá trình giải quyết vụ án, công chứng viên Ngô Thị S, chị Diệp Vân A và người đại diện của Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4) là bà Th1 khai không nhớ ông Kh, bà T3 đã đến Văn phòng công chứng G để ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào thời gian nào, nhưng không phản đối lời khai của ông Kh, bà T3 và anh Th2 về thời gian nêu trên. Do đó, căn cứ vào các khoản 2,3 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định ông Kh, bà T3 đã đến Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4) ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 143 là trong khoảng thời gian từ ngày 03 đến ngày 04-7-2022 là đúng sự thật.

Theo ông Kh khai, khi đến Văn phòng công chứng G, anh Nguyễn Văn T2 bảo chị Diệp Vân A là nhân viên của Văn phòng công chứng G đưa 01 bộ hồ sơ, gồm: hợp đồng chuyển nhượng và những giấy tờ khác để vợ chồng ông ký trước vào mục bên chuyển nhượng (Bên A), còn mục bên nhận chuyển nhượng (Bên B) thì để giấy trắng, không có thông tin của người mua. Lời khai trên của ông Kh phù hợp với lời khai của bà T3, phù hợp với lời khai của anh Nguyễn Duy Th2 trong Biên bản ghi lời khai ngày 22-12-2022 tại Công an thành phố H, tỉnh Quảng Ninh: "*Trên hợp đồng chuyển nhượng không có thông tin của bên nhận chuyển nhượng (để trắng)...*".

Theo anh Nguyễn Duy Th2 khai: khoảng ngày 03-7-2022, anh Nguyễn Văn T2 đã thế chấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 213812 đứng tên ông Kh, bà T3 đối với thửa đất số 143 để vay của anh số tiền là 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng)*; thời hạn vay là 01 tháng kể từ ngày vay. Do hết thời hạn vay không thấy anh T2 đến trả tiền nên anh Thanh đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho anh Lê Ngọc H là Tổng giám đốc sàn giao dịch bất động sản Ch. Lời khai trên của anh Th2 phù hợp với lời khai của anh Lê Ngọc H và các tài liệu, chứng cứ gồm: giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất ngày 19-8-2022 giữa anh Th2 và anh H, văn bản số 12/CATP-TLĐ- (ĐTTH) ngày 05-9-2023 của Công an thành phố H và văn bản số 110/CV-VKSHL ngày 31-8-2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.

Theo anh Lê Ngọc H khai: ngày 19-8-2022, anh H đã chỉ đạo 02 nhân viên cấp dưới là anh Nguyễn Văn T1 và chị Lê Thị Hải Y đến Văn phòng Công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4) để ký tên vào bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 143. Cùng ngày, Văn phòng công chứng G đã công chứng, hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà trước đó vợ chồng ông Kh đã ký treo. Hiện tại, giấy chứng nhận QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên do anh H đang giữ. Lời khai trên của anh H phù hợp với lời khai của anh T1 và chị Y và phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3206, quyển số 03/2022 TP/CC/SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng G (nay là văn phòng công chứng T4) xác nhận ngày 19-8-2022 giữa ông Kh, bà T3 và anh T1, chị Y.

Như vậy, việc ông Kh khai vợ chồng ông ký trước (ký treo) vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 143, và tại thời điểm vợ chồng ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 143 chưa có thông tin của người nhận chuyển nhượng là đúng sự thật.

Quá trình giải quyết vụ án, công chứng viên Ngô Thị S, chị Diệp Vân A và người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng T4 là bà Lương Thị Th1 khai: tại thời điểm ông Kh, bà T3 ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 143 đã có thông tin của người nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1 và chị Lê Thị Hải Y. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên thì trong khoảng thời gian từ ngày 03 đến 04-7-2022 ông Kh, bà T3 đến Văn phòng công chứng G ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Sau khi ông Kh, bà T3 ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên thì anh T2 mới thế chấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Kh, bà T3 cho anh Th2 để vay số tiền là 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng)*. Đến ngày 19-8-2022, anh Th2 mới viết giấy chuyển nhượng QSD thửa đất số 143 cho anh H. Và ngày 19-8-2022, anh H chỉ đạo anh T1, chị Y đến Văn phòng công chứng G để ký vào bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng quyền nhượng QSD đất mà ông Kh, bà T3 đã ký treo trước đó. Như vậy, tại thời điểm ông Kh, bà T3 ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 143 thì anh T2 chưa thế chấp giấy tờ của thửa đất trên cho anh Th2, anh Th2 cũng chưa chuyển nhượng lại QSD thửa đất trên cho anh H và anh H cũng chưa chỉ đạo anh T1, chị Y đến Văn phòng công chứng G để ký tên người nhận chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 143 thì làm sao Văn phòng công chứng G đã có thông tin cá nhân của anh T1, chị Y để ghi

vào bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3206? Do đó, lời khai nêu trên của công chứng viên S, chị Vân A và bà Th1 là không đúng sự thật. Mặt khác, theo ông Kh, bà T3, anh T1, chị Y, công chứng viên S, chị Vân A và bà Th1 khai: ông Kh, bà T3 đến Văn phòng công chứng G ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trước thời điểm anh T1, chị Y đến ký. Tuy nhiên, theo phiếu yêu cầu công chứng do Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4) cung cấp thể hiện việc ông Kh ký giấy yêu cầu công chứng trùng với thời điểm anh T1, chị Y có mặt tại Văn phòng công chứng G (ngày 19-8-2022), tức là sau ngày ông Kh, bà T3 đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên là không khách quan.

Theo ông Kh khai: trước khi vợ chồng ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì vợ chồng ông Kh chưa từng gặp, chưa từng giao dịch chuyển nhượng QSD thửa đất số 143 với anh T1, chị Y. Sau khi hai bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, anh T1, chị Y không giao tiền nhận chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông và vợ chồng ông cũng không giao đất cho anh T1, chị Y. Lời khai này của ông Kh phù hợp với lời khai của bà T3, lời khai của anh T1 và chị Y. Căn cứ vào các khoản 2,3 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định lời khai nêu trên của ông Kh là đúng sự thật.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án có căn cứ xác định: hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3206, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4) xác nhận ngày 19-8-2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Trịnh Xuân Kh, bà Nguyễn Thị T3 và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T1, chị Lê Thị Hải Y đối với thửa đất số 143, TBĐ số 126, diện tích 381,6m^2 đất trồng cây lâu năm, tại thôn 4, xã Th, TP. H, tỉnh Quảng Ninh được ông Kh, bà T3 và anh T1, chị Y ký kết nhưng không hoàn toàn do sự tự nguyện của hai bên mà là do sự lừa dối của anh Nguyễn Văn T2 đối với ông Kh, bà T3 và do sự chỉ đạo của anh Lê Ngọc H đối với anh T1, chị Y. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên, ông Kh, bà T3 và anh T1, chị Y chưa từng gặp nhau và chưa từng thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng thửa đất trên. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, anh Toàn và chị Y không giao tiền nhận chuyển nhượng QSD đất là 100.000.000 đồng *(một trăm triệu đồng)* cho ông Kh, bà T3 và ông Kh, bà T3 cũng không giao thửa đất trên cho anh T1, chị Y. Chỉ đến khi anh H, anh T1 và chị Y đến yêu cầu vợ chồng ông Kh bàn giao lại thửa đất trên thì lúc đó vợ chồng ông Kh mới biết và hai bên mới phát sinh tranh chấp. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên đã vi phạm yếu tố tự nguyện, bị vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 117 và Điều 127 Bộ luật Dân sự. Khi thực hiện việc công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên, Văn phòng công chứng G (nay là Văn phòng công chứng T4) đã vi phạm điều cấm, không thực hiện đúng trình tự, thủ tục, vi phạm thời hạn công chứng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7, các Điều 41, 42 và khoản 2 Điều 43 Luật Công chứng năm 2014. Do đó, việc ông Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3206, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Kh, T3 và anh T1, chị Y do Văn phòng công chứng G (nay là văn phòng công chứng T4) xác nhận ngày 19-8-2022 vô hiệu là có căn cứ, được Tòa án chấp nhận.

- Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì: 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 giao dịch được xác lập. 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. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Theo ông Kh, bà T3 và anh Toàn, chị Y khai: sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên đến nay, ông Kh, bà T3 không giao QSD thửa đất số 143 cho anh Toàn, chị Y và anh Toàn, chị Y cũng không giao khoản tiền gì liên quan đến việc chuyển nhượng QSD thửa đất trên cho ông Kh, bà T3; hiện nay, vợ chồng ông Kh vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất số 143. Tại văn bản số 787/CN-VPĐKĐĐ-HL ngày 29-10-2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H xác nhận: từ khi ông Kh và bà T3 được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 143 (ngày 20-11-2013) đến nay, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai chuyển quyền cho người khác hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSD đất trên cho cá nhân, tổ chức nào khác; và cho đến thời điểm hiện tại, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H không nhận được hồ sơ của cá nhân hoặc tổ chức nào nộp thực hiện việc chuyển QSD đất đối với thửa đất trên. Do đó, ông Kh và bà T3 không phải hoàn trả lại khoản tiền gì cho anh T1, chị Y và anh T1, chị Y cũng không phải hoàn trả lại quyền sử dụng đất cho ông Kh, bà T3.

Đối với giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN213812 do UBND huyện H1 (nay là thành phố H), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 20-11-2013 đứng tên ông Kh, bà T3 hiện nay anh Lê Ngọc H đang quản lý: do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3206 ngày 19-8-2022 giữa ông Kh, bà T3 và anh T1, chị Y bị Tòa án tuyên vô hiệu, nên việc anh H quản lý giấy tờ trên là không có căn cứ pháp lý. Do đó, việc ông Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh H phải trả lại giấy tờ trên cho ông Kh, bà T3 và chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất là có căn cứ, được Tòa án chấp nhận.

Về bồi thường thiệt hại: Ông Kh, bà T3 đều xác định ông, bà không bị thiệt hại gì nên ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về bồi thường thiệt hại. Quá trình giải quyết vụ án, anh T1 và chị Y cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc bồi thường thiệt hại. Do đó, Tòa án không xem xét giải quyết là phù hợp với quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với lệ phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19-8-2022: Ông Kh khai ông không nộp lệ phí công chứng hợp đồng trên và cũng không biết ai đã nộp. Theo bà Th1 khai, anh T1 và chị Y là người nộp lệ phí công chứng hợp đồng, nhưng không nhớ rõ đã nộp bao nhiêu, không cung cấp tài liệu, chứng cứ và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Quá trình giải quyết vụ án, anh T1, chị Y cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết lệ phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Do đó, Tòa án không xem xét giải quyết là phù hợp với quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đối với các giao dịch dân sự gồm: giao dịch vay số tiền 400.000.000 đồng

(bốn trăm triệu đồng) giữa anh Nguyễn Văn T2 và anh Nguyễn Duy Th2; giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất và nhà trên đất ngày 19-8-2022 giữa anh Nguyễn Duy Th2 và anh Lê Ngọc H, do các đương sự này không yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng một vụ án nên Tòa án không xem xét, giải quyết. Các đương sự này có quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

〔3〕 Về chi phí tố tụng: do yêu cầu khởi kiện của ông Kh được Tòa án chấp nhận nên các bị đơn là anh T1, chị Y và anh H mỗi người phải nộp 3.366.667 đồng *(ba triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nhưng do ông Kh đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng nêu trên nên anh T1, chị Y và anh H mỗi người có nghĩa vụ trả lại cho ông Kh số tiền là 3.366.667 đồng *(ba triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng)*, theo quy định tại khoản 2 Điều 156 và khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

〔4〕 Về án phí: do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kh được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, các bị đơn là anh T1, chị Y và anh H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của ông Kh được Tòa án chấp nhận; chia theo phần, anh T1 và chị Y có nghĩa vụ liên đới nộp 200.000 đồng *(hai trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, anh H có nghĩa vụ nộp 100.000 đồng *(một trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra, anh H còn phải nộp 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả lại giấy chứng nhận QSD đất và chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất của ông Kh được Tòa án chấp nhận. Ông Kh không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm (ông Kh được miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm).

〔5〕Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các khoản 2,3 Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 156, khoản 1 Điều 158, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, điểm b khoản 1 Điều 117, các Điều 118, 122, 127 và Điều 131 Bộ luật Dân sự; các điểm a,d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; các Điều 41,42 và 43 Luật công chứng năm 2014; khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 1 Điều 6, các khoản 1,2 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Xuân Kh.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3206, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng G (nay là văn phòng công chứng T4) xác nhận ngày 19-8-2022 giữa ông Trịnh Xuân Kh, bà Nguyễn Thị T3 và anh Nguyễn Văn T1, chị Lê Thị Hải Y vô hiệu.

Buộc anh Lê Ngọc H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN213812 do UBND huyện H1 (nay là thành phố H), tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 20-11-2013 đứng tên ông Trịnh Xuân Kh, bà Nguyễn Thị T3 cho ông Trịnh Xuân Kh, bà Nguyễn Thị T3 và chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Văn T1, chị Lê Thị Hải Y và anh Lê Ngọc H mỗi người có nghĩa vụ trả cho ông Trịnh Xuân Kh số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.366.667 đồng *(ba triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Anh Nguyễn Văn T1, chị Lê Thị Hải Y có nghĩa vụ liên đới nộp 200.000 đồng *(hai trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Anh Lê Ngọc H có nghĩa vụ nộp 400.000 đồng *(bốn trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Ông Kh không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Trịnh Xuân Kh, bà Nguyễn Thị T3, chị Diệp Vân A và Văn phòng công chứng T4 có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Nguyễn Văn T1, chị Lê Thị Hải Y, anh Lê Ngọc H, bà Ngô Thị S, anh Nguyễn Văn T2 và anh Nguyễn Duy Th2 có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 7a, 7b 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:
- *Các đương sự;*
- *VKSND TP H;*
- *Chi Cục THADS TP H;*
- *TAND tỉnh Quảng Ninh;*

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

- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

Bùi Thị Tố Nga

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Bùi Thị Tố Nga