TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2017/DSST
Ngày: 24 - 8 - 2017
V/v "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy quyết định hành chính cá biệt và tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Phấn

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Huy Lợi

Bà Nguyễn Thị Thúy Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Mạnh, là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hòa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 8 năm 2017 và ngày 24 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên tòa xét xử công khai vụ án thụ lý số 06/2017/TLST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2017 về "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2017/QĐST ngày 04 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1964. Có mặt.
2. Ông Lê Trung Ch, sinh năm 1959 (Chồng bà H). Có mặt.
3. Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1963. Có mặt.
4. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1971 (Vợ ông H). Có mặt.

Cùng trú tại: Khối T, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

- *Bị đơn:*

1. Anh Nguyễn Đình H, sinh năm 1980. Có mặt.
2. Chị Trần Thị L, sinh năm 1985 (Vợ anh H). Vắng mặt.

Cùng trú tại: Khối N, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

3. Ông Nguyễn Viết B, sinh năm 1968. Có mặt.
4. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1969 (Vợ ông B). Vắng mặt.

Cùng trú tại: Khối T, phường Q, thị xã H, Nghệ An.

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

1. UBND huyện Q, tỉnh Nghệ An. Ông Đặng Ngọc B, chức vụ Phó Chủ tịch Ủy bân nhân dân huyện, đại diện theo ủy quyền. Đề nghị xét xử vắng mặt.

2. UBND thị xã H, tỉnh Nghệ An (Vắng mặt).

3. Ngân hàng Đ – Chi nhánh thị xã H, Nghệ An. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17 tháng 2 năm 2017, bổ sung đơn khởi kiện ngày 06/6/2017 các lời khai, hòa giải và tại phiên tòa Bà Lê Thị H, Ông Lê Trung Ch, Bà Phạm Thị M, Ông Nguyễn Bá H trình bày: Tháng 4 năm 1998 gia đình ông B, bà Ng chuyển nhượng cho gia đình ông Ch, bà H100m^2 đất ở, có chiều rộng bám mặt đường Quốc lộ 1A 5m, sâu 20m có chứng thực của UBND xã Q, sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông Ch, bà Hhiện đã có số thửa 442(2) tờ bản đồ 131 -75 và ông Ch, bà Hđã xây nhà ở ổn định từ năm đó đến nay, đóng thuế đầy đủ. Năm 2004 ông B, bà Ng tiếp tục bán tiếp cho ông Ch, bà H60m^2 đất vườn phía sau, tổng diện tích là 160m$^{2.}$. Tháng 5/1998 ông B, bà Ng lại chuyển nhượng tiếp cho gia đình bà M, ông H 80m^2 đất ở và gia đình ông H, bà Mđã xây dựng nhà ở ổn định từ đó đến nay và đóng thuế phí đầy đủ. Năm 2014 gia đình ông Ch, bà Hvà gia đình ông H, bà Mđi làm thủ tục cấp giấy chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì mới biết mảnh đất đã được cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Đình Hvà Chị Trần Thị L bao gồm cả toàn bộ diện tích đất của gia đình ông Ch, bà Hvà gia đình ông H, bà M.

Vì vậy, vợ chồng ông Ch, bà Hvà vợ chồng ông H, bà Mcầu Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa Ông Nguyễn Viết B và Bà Nguyễn Thị Ng với vợ chồng Anh Nguyễn Đình H và Chị Trần Thị L; Hủy một phần quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND huyện Quỳnh Lưu về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình Nguyễn Đình H, Chị Trần Thị L. Năm 2014 dự án mở rộng đường quốc lộ 1A có lấy đi vào phần đất của gia đình, ông Ch, bà Hvà gia đình ông H, bà M, hiện nay tiền bồi thường ai nhận số tiền đó gia đình Chúc và gia đình ông H không biết, nên ông Ch, bà H, ông H, bà Msẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Anh Nguyễn Đình H và Chị Trần Thị L hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Đ – Chi nhánh thị xã H, nên các ông Ch, bà Hvà ông H, bà Myêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản đó vô hiệu để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các ông, bà. Trong quá trình giải quyết vụ án anh Hđã rút Giấy CNQSD đất thay thế tài sản khác nên ông Ch, bà Hvà ông H, bà Mrút yêu cầu về nội dung này.

Vợ chồng Ông Nguyễn Viết B, Bà Nguyễn Thị Ng thống nhất trình bày: Năm 1995 vợ chồng ông B được Ủy ban nhân dân xã Q cấp 200m^2 đất ở theo diện tách hộ. Năm 1998 vợ chồng ông B, bà Ng đã bán cho ông Ch, bà H100m^2 đất ở có chiều dài bám mặt đường quốc lộ 1A 5m, sau đó ông B, bà Ng bán tiếp cho bà H, ông Ch 60m^2 đất vườn phía sau và gia đình bà H, ông Ch đã làm nhà ở và khuôn viên ổn định năm 1998. Cũng trong năm 1998 vợ chồng ông B, bà Ng bán tiếp cho vợ chồng ông H, bà M80m^2 đất ở bám mặt đường quốc lộ 1A 4m phía sau nhỏ lại một ít. Diện tích đất còn lại vợ chồng ông B, bà Ng bán cho anh H, chị Lchiều dài 5m bám đường quốc lộ 1A phía sau giáp hai phần đất bán cho bà M, bà Hcòn rộng khoảng 80cm. Việc anh Hlàm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B, bà Ng vào năm 2011 và sang tên cho vợ chồng anh H, chị Lnhư thế nào, vợ chồng ông B, bà Ng không biết. Nay bà H, ông Ch và bà M, ông H yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa Ông Nguyễn Viết B, Bà Nguyễn Thị Ng và Anh Nguyễn Đình H, Chị Trần Thị L; Hủy một phần quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND huyện Q về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình Nguyễn Đình H, Chị Trần Thị L nếu sai thì ông B, bà Ng yêu cầu Hủy theo quy định của pháp luật, để đảm bảo quyền lợi cho các bên. Còn nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B với vợ chồng anh H, vợ chồng ông B, bà Ng không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Anh Nguyễn Đình H trình bày: Năm 2005 vợ chồng anh Hmua của vợ chồng Ông Nguyễn Viết B, Bà Nguyễn Thị Ng một mảnh đất ở khoảng 507m^2 (Trong đó có 200m^2 đất ở và 307m^2 đất vườn) trên mảnh đất có cả ngôi nhà ở của ông B, bà Ng (Ngôi nhà nay hỏng không còn). Sau khi mua xong anh Hđã lên xóm và UBND phường xác nhận và chứng thực, đến năm 2011 anh Hđã làm hồ sơ thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Viết Bvà Nguyễn Thị Ngdiện tích 507m^2. Sau đó anh B, chị Ng đã ký sang tên cho vợ chồng Anh Nguyễn Đình H và Chị Trần Thị L và được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp GCNQSD đất năm 2012 mang tên Nguyễn Đình H và Trần Thị Lê. Việc vợ chồng ông Ch, bà Hvà vợ chồng ông H, bà Myêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa Ông Nguyễn Viết B, Bà Nguyễn Thị Ng và Anh Nguyễn Đình H, Chị Trần Thị L; Hủy một phần quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND huyện Quỳnh Lưu về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình Nguyễn Đình H, Chị Trần Thị L và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 507m^2 anh Hkhông đồng ý. Đối với quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An anh Hcung cấp: Việc UBND huyện Quỳnh

Lưu vẽ sai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì yêu cầu Ủy ban huyện đính chính lại cho phù hợp với thực tế.

Còn việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị Lvà gia đình Ông Nguyễn Viết B, mặc dù được giải thích về quyền và nghĩa vụ của các bên, nhưng anh H, chị Lkhông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hiện nay anh Hđã giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh thị xã Hòang Mai.

Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh thị xã H cung cấp: Việc vay vốn và thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với vợ chồng Anh Nguyễn Đình H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc hủy quyết định giấy CNQSD đất của anh Hđề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo mọi quyền lợi cho Ngân hàng. Trước khi tuyên bố hủy giấy CNQSD đất đề nghị Tòa án buộc gia đình anh Hthanh toán toàn bộ các khoản tiền vay để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Ủy ban nhân dân thị xã H trình bày: Từ khi huyện Quỳnh Lưu tách ra thành hai đơn vị hành chính cấp huyện, thị xã H và huyện Q, các tài liệu liên quan về quản lý đất đai trước đây, hiện Uỷ ban nhân dân huyện Q đang quản lý, trong đó có Hồ sơ cấp đất của vợ chồng Ông Nguyễn Viết B, Bà Nguyễn Thị Ng và vợ chồng Anh Nguyễn Đình H, Chị Trần Thị L. Nay tranh chấp xảy ra đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để ổn định tình hình.

Ủy ban nhân dân huyện Q: Tòa án đã tống đạt Thông báo thụ lý vụ án và triệu tập, thông báo tham gia các cuộc họp công bố công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần và Tòa án đã có Văn bản hỏi ý kiến của Uỷ ban nhân dân huyện Q về nội dung tranh chấp và yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nhưng cho đến nay Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An không nhận được kết quả cũng như ý kiến hợp tác về phía Ủy ban nhân dân huyện Q. Tuy nhiên tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 08/8/2017 đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Q đã có ý kiến; thống nhất như hồ sơ, tài liệu đã cung cấp và thống nhất với kết luận của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng từ khi thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng. Các đương sự tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định, đảm bảo quyền lợi nghĩa vụ của họ. Về nội dung: Tại phiên tòa anh Hđồng ý nộp tạm ứng chi phí thẩm định để xác định diện tích đất mà các gia đình đang sử dụng thực tế; Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thẩm định đo vẽ, xác định diện tích thực tế đang sử dụng mà các gia đình đã nhận chuyển nhượng đất

của ông B, bà Ng để các gia đình thuận tiện trong việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các gia đình sau này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án; lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa; kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Bà Nguyễn Thị Ng (Vợ ông B), Chị Trần Thị L (Vợ anh H), Đại diện UBND huyện Quỳnh Lưu, Đại diện UBND thị xã H và Đại diện Ngân hàng Đ – Chi nhánh thị xã H mặc dù đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án và triệu tập, thông báo tham gia các cuộc họp công bố công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng các đương sự không tham gia và cũng không ủy quyền cho người tham gia tố tụng. Đối với Bà Nguyễn Thị Ng và Chị Trần Thị L trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vắng mặt, nhưng các Ông Nguyễn Viết B (Chồng bà Ng) và Anh Nguyễn Đình H (Chồng chị L) tham gia tố tụng và cam kết ý kiến của ông B, anh Hđã có sự thống nhất của bà Ng, chị Lvà ngày 08/8/2017 đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An quyết định đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự theo qui định tại điều 207 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thẩm định, xác định diện tích các gia đình đã nhận chuyển nhượng đất của ông B, bà Ng đang sử dụng thực tế để sau này các gia đình làm căn cứ để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, thấy rằng: Nội dung này ngoài phạm vi yêu cầu khởi kiện của các đương sự, do đó ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị tạm ngừng phiên tòa là không phù hợp mà các đương sự có thể yêu cầu bằng vụ kiện khác.

Về nội dung: Vào ngày 01/10/2012 vợ chồng Ông Nguyễn Viết B và Nguyễn Thị Nglàm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng Anh Nguyễn Đình H và Chị Trần Thị L. Theo đó vợ chồng ông B, bà Ng chuyển nhượng cho vợ chồng anh H, chị Ltoàn bộ thửa đất số 422, tờ bản độ số 131-75 diện tích 507m^2 đã được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 693449 ngày 29/12/2011 mang tên Nguyễn Viết B, Nguyễn Thị N. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/10/2012 giữa vợ chồng ông B, bà Ng và vợ chồng anh H, chị LUBND huyện Q đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 576832, không ngày, không tháng, năm 2012 cho vợ chồng anh H, chị L(Cấp đổi sang bìa) thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 131-75 tại khối 6, thị trấn H, huyện Q (Nay là phường Quỳnh T, thị xã H).

Trong quá trinh giải quyết vụ án và tại phiên tòa vợ chồng Ông Nguyễn Viết B, Bà Nguyễn Thị Ng đều xác định và thừa nhận: Diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc, năm 1995 gia đình Ông Nguyễn Viết B được Uỷ ban nhân dân xã Quỳnh T cấp 200m^2 đất ở theo diện tách hộ. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 05/4/1998 ông B, bà Ng làm giấy chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Lê Trung Ch và Bà Lê Thị H 100m^2 đất ở (có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 20/4/1998); Chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Nguyễn Bá H, Bà Phạm Thị M (có xác nhận của hai gia đình và khối trưởng khối T ngày 08/5/1998) và ngày 28/8/2004 (âl) ông B, bà Ng tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ch, bà H60m^2 đất vườn tiếp giáp phía sau. Diện tích đất ở mà vợ chồng ông B, bà Ng chuyển nhượng cho gia đình ông Ch, bà Hvà gia đình ông H, bà Mthuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 131-75 và hai gia đình ông Ch, bà Hvà gia đình ông H, bà Mđã làm nhà kiên cố ở ổn định từ năm 2000 đến nay.

Ông Nguyễn Viết B và Bà Nguyễn Thị Ng cũng xác định và thừa nhận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2012 giữa vợ chồng ông B và vợ chồng anh Hlà do anh Hmang đến và ông B, bà Ng ký, nhưng các nội dung ghi trong hợp đồng thì ông B, bà Ng không được biết; Vợ chồng ông B, bà Ng cũng không biết việc vợ chồng ông B, bà Ng được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B, bà Ng năm 2011 do ai ai thực hiện và sau đó chuyển sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H, chị Lê. Hơn nữa ông B, bà Ng cũng khẳng định: Năm 2005, vợ chồng ông B, bà Ng chuyển nhượng phần đất còn lại cho vợ chồng anh H, chị Lsau khi đã chuyển nhượng cho 2 gia đình ông Ch, bà Hvà gia đình ông H, bà M180m^2 đất ở và 60m^2 đất vườn. Và đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật nếu cấp GCNQSD đất sai thì sửa để đảm bảo quyền lợi cho các bên, chứ vợ chồng ông B, bà Ng không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp: Tại Công văn số 76/UBND ngày 02/8/2016 của UBND phường Q về việc trả lời kiến nghị tranh chấp đất đai, Biên bản hòa giải tranh chấp tại cơ sở ngày 23/9/2016 cũng xác định; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2012 giữa vợ chồng Ông Nguyễn Viết B với vợ chồng Anh Nguyễn Đình H là không đúng qui định của pháp luật. Tuy nhiên về phía vợ chồng Anh Nguyễn Đình H và vợ chồng ông B, bà Ng mặc dù đã được Tòa án phổ biến giải thích nhưng anh Hvà vợ chồng ông B, bà Ng không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Mặt khác vợ chồng ông Ch, bà Hvà ông H, bà Mchỉ yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì xâm

phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông bà, chứ không yêu cầu xác định lại vị trí, diện tích đất mà các gia đình nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông B, bà Ng vào năm 1998. Và Ủy ban nhân dân phường Q, thị xã H cũng khẳng định vợ chồng ông B chỉ được cấp 200m^2 đất ở theo diện tác hộ vào năm 1995. Còn phần đất hoang (Đất tăng lên) ông B, bà Ng chưa kê khai đăng ký sử dụng và cũng chưa được các cơ quan có thẩm quyền xác định và cấp cho vợ chồng ông B, bà Ng sử dụng. Bởi vậy, yêu cầu của vợ chồng Ông Lê Trung Ch, Bà Lê Thị H và vợ chồng Ông Nguyễn Bá H, Bà Phạm Thị M là có sơ sở chấp nhận. Cần tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2012 giữa vợ chồng Ông Nguyễn Viết B và Bà Nguyễn Thị Ng với vợ chồng Anh Nguyễn Đình H và Chị Trần Thị L vô hiệu và Hủy một phần quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND huyện Q về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận QSD đất cho hộ gia đình Nguyễn Đình H, Chị Trần Thị L.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất để vay vốn giữa vợ chồng Anh Nguyễn Đình H, Chị Trần Thị L với Ngân hàng Đ – Chi nhánh thị xã H để vay vốn. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, theo báo cáo tại Công văn số 127 ngày 10/7/2017 của Ngân hàng Đ – Chi nhánh P xác định; ngày 06/7/2017 Anh Nguyễn Đình H đã rút tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số 3000/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND huyện Q cấp cho vợ chồng anh H, chị Lvà thay thế bằng tài sản thế chấp khác. Hơn nữa tại phiên tòa các ông Ch, bà H, ông H, bà Mcho rằng, nếu anh Hđã rút bìa đất thay thế tài sản thế chấp thì các ông bà rút yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, nên không còn cơ sở để xem xét.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về chi phí thẩm định tài sản: Vợ chồng ông Ch, bà Hvà ông H, bà Mlà những người yêu cầu tự nguyện chịu toàn bộ, đã thực hiện xong nên không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 129, 138, Điều 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 26, 34, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 qui định về án phí lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng Ông Lê Trung Ch, Bà Lê Thị H và vợ chồng Ông Nguyễn Bá H, Bà Phạm Thị M.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2012 giữa vợ chồng Ông Nguyễn Viết B, Bà Nguyễn Thị Ng với vợ chồng Anh Nguyễn Đình H, Chị Trần Thị L đối với thửa đất số 422 tờ bản đồ số 131-75 diện tích 507m^2 tại khối 6, thị trấn H, huyện Q, tỉnh Nghệ An (Nay là khối T, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An) vô hiệu.

2. Hủy một phần Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của Uỷ ban nhân dân huyện Q, tỉnh Nghệ An về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình Nguyễn Đình H, Chị Trần Thị L và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 576832 không ngày, không tháng, năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Nghệ An đối với thửa đất số 422, tờ bản đồ số 131-75 tại khối 6, thị trấn H, huyện Q (Nay là khối T, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An) mang tên Anh Nguyễn Đình H, Chị Trần Thị L.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của vợ chồng ông Ch, bà Hvà vợ chồng ông H, bà Mvề việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Anh Nguyễn Đình H với Ngân hàng Đ – Chi nhánh thị xã H.

4. Về án phí:

4.1. Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Nghệ An phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm về việc hủy quyết định hành chính cá biệt.

4.2. Vợ chồng Anh Nguyễn Đình H và Chị Trần Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu.

4.3. Hoàn trả cho vợ chồng Ông Lê Trung Ch, Bà Lê Thị H 300.000 đồng và vợ chồng Ông Nguyễn Bá H, Bà Phạm Thị M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An theo biên lại số 0003764 ngày 17/02/2017 và Biên lai thu số 0003763 ngày 17/02/2017.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc

bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên bố cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án lên tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ bản sao bản án sơ thẩm.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Cục THADS tỉnh Nghệ An;
- Lưu HSVA.

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

Phạm Văn Phấn