

Bản án số: 03/2023/DS- ST

Ngày: 22/03/2023

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HƯNG YÊN**

**Thành phần xét xử sơ thẩm gồm có:**

**- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Đào Thúy Hà.

**- Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Ông Trần Hữu Sự.

2. Bà Nguyễn Thị Hệt.

**Thư ký phiên tòa:** Ông Tạ Ngọc Nam - Thẩm tra viên Tòa án.

**Đại diện VKSND thành phố Hưng Yên:** Bà Đào Ngọc Dung - kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 03 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên mở phiên toà công khai xét xử vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 32/2019/TLST-DS ngày 09/12/2019, về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐXX-DS, ngày 19/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2023/QĐST-DS, ngày 16/01/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2023/QĐST - DS, ngày 15/02/2023 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1967. HKTT: Đội 2, xã Thụy Lôi, huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên “có mặt”.

**2. Bị đơn:** Bà **Vũ Thị Q**, sinh năm 1962 và ông **Nguyễn Văn Nh**, sinh năm 1954. Đều đăng ký HKTT: Xóm 3 thôn Ph, xã Ph, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Bà Vũ Thị Q đồng thời là người giám hộ cho ông Nguyễn Văn Nh ( do ông Nh là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi) “có mặt”.

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

- Dòng họ Nguyễn H tại xã Ph, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Hữu Th**, sinh năm 1966 (là Trưởng chi 3 dòng họ Nguyễn H). HKTT: xóm 5, thôn Ph, xã Ph, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. “ ông Th có đơn xin xét xử vắng mặt”.

- Anh **Nguyễn Xuân B**, sinh năm 1987 và vợ là **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1993. Đều trú tại: Xóm 3 thôn Ph, xã Ph, thành phố H, tỉnh Hưng Yên “có mặt chị T, vắng mặt anh B”.

- Anh **Nguyễn Văn B1**, sinh năm 1990; HKTT: Xóm 3 thôn Ph, xã Ph, thành phố H, tỉnh Hưng Yên “có mặt”.

- Anh **Nguyễn Xuân Q**, sinh năm 1984; HKTT tại: Xóm 3 thôn Ph, xã Ph, thành phố H, tỉnh Hưng Yên “có mặt”.

- Anh **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1992; HKTT: Xóm 3 thôn Ph, xã Ph, thành phố H, tỉnh Hưng Yên “có mặt”.

- Văn phòng công chứng AD (trước đây là Văn phòng công chứng AT). Người đại diện theo pháp luật là ông An Văn D - Trưởng văn phòng công chứng; Địa chỉ tại: số 480, đường Nguyễn Văn L, phường LS, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. “ vắng mặt”.

- Ông **Bùi Tiến Th**, sinh năm 1961 và vợ là bà **Phan Thị X**, sinh năm 1963. Điều đăng ký HKTT: Xóm 3, thôn Ph, xã Ph, thành phố H, tỉnh Hưng Yên và hiện nay trú tại: xóm 7, phố K, phường LS, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. “có mặt bà X, ông Th có đơn xin xét xử vắng mặt”.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

***Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai của nguyên đơn; biên bản hòa giải và các tài liệu kèm theo nguyên đơn Nguyễn Thị T trình bày:***

Ngày 05/12/2013, bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn Nh và bà Vũ Thị Q đối với các thửa đất số 35, 53, 66,79, 82, 96 thuộc tờ bản đồ số 13, có tổng diện tích là 2436 m<sup>2</sup>, địa chỉ tại xã Phương Châu, huyện Tiên Lữ (nay thuộc thành phố Hưng Yên) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 307074, do UBND huyện Tiên Lữ cấp ngày 29/6/2004 với giá tiền là 310.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại nhà của bà Q, ông Nh, do Văn phòng công chứng AT cử nhân viên văn phòng đến lập hợp đồng công chứng. Nhân viên công chứng là do bà Q gọi đến làm hợp đồng. Thời điểm giao kết hợp đồng, ông Nh và bà Q đều tỉnh táo, minh mẫn, sau khi ký hợp đồng xong bà Q nói miệng sau 06 tháng sẽ giao đất; giữa bà Q và bà T không có quan hệ vay tiền, bà Q chưa bao giờ đến nhà bà T vay tiền. Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, bà T đã thanh toán đầy đủ tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng cho bà Q và ông Nh, nhưng trong thời gian bà T chưa thực hiện thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp thì ngày 23/5/2015, ông Nh, bà Q đến trình bày hoàn cảnh kinh tế khó khăn, diện tích đất chuyển nhượng cho bà T đã thuộc địa phận thành phố nên đề nghị đưa thêm số tiền là 106.000.000 đồng, bà T đồng ý. Như vậy, bà Q và ông Nh đã nhận của bà T số tiền là 416.000.000 đồng, sau đó đưa ra mọi lý do, gây cản trở bà T trong việc sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời không hợp tác, không bàn giao đất nên bà T đã khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà Q và ông Nh phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2013, bàn giao tài sản trên đất. Sau đó, tại Biên bản ghi lời khai ngày 19/8/2022, bà Nguyễn Thị T có quan điểm: nếu bà Q hiểu vấn đề thì đồng ý nhận lại tiền, bà Q sẽ phải trả cho bà T những khoản tiền sau: **(1) Số tiền 310.000.000đ** theo lãi suất là 10,5%/năm, thời điểm tính lãi từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/12/2013. **(2) Số tiền 106.000.000 đồng** (thể hiện tại Giấy vay tiền ngày 23/5/2015, mặc dù theo giấy vay

tiền thể hiện bà Q, ông Nh vay số tiền 416.000.000 đồng nhưng thực tế số tiền đó đã bao gồm số tiền 310.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/12/2013, bà Q vay thêm 106.000.000 đồng), lãi suất 10,5%/năm, thời điểm tính lãi bắt đầu từ ngày 23/5/2015. Mọi chi phí liên quan bà Q phải có nghĩa vụ chi trả. Trường hợp bà Q không thực hiện đúng, bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

**Bị đơn bà Vũ Thị Q trình bày:** Bà Q và vợ chồng bà Phan Thị X, ông Bùi Tiến Th có mối quan hệ thân thiết. Năm 2013, bà X và ông Th đặt vấn đề nhờ bà Q dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin vay của bà Nguyễn Thị T tổng số tiền 300.000.000 đồng: Lần thứ nhất vay 100.000.000 đồng, lần thứ 2 vay 200.000.000 đồng, bà Q đồng ý. Số tiền 310.000.000 đồng thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng chính là số tiền bà Q vay hộ bà X, ông Th 02 lần nêu trên, trong đó có thêm 10.000.000 đồng là tiền lãi của số tiền 100.000.000 đồng. Do không hiểu biết, nghĩ đó là thủ tục vay tiền nên khi bà T và người của văn phòng công chứng bảo ký bà Q đã ký tại nhà bà X, ông Th và dẫn sang nhà bà Q để ông Nh ký, thời điểm đó ông Nh bị tai biến, không nhận thức được sự việc, bảo gì làm đó. Sau khi ký hết giấy tờ bà T giao tiền cho bà X nhận. Sau khi vay tiền của bà T, vợ chồng ông Th, bà X vẫn trả tiền gốc và lãi cho bà T đến khoảng tháng 4, 5/2015 không trả được bà T do làm ăn khó khăn nên bà T đã liên tục đến nhà bà Q yêu cầu bà Q phải trả nợ thay và nhiều lần đe dọa sẽ lấy hết đất đai, nhà cửa. Do sợ gia đình chồng biết, bà Q phải vay mượn số tiền 100.000.000 đồng để trả nợ cho bà T. Khi đưa tiền bà Q yêu cầu bà T phải viết giấy biên nhận nhưng bà T không viết và nói đó là tiền lãi, không trừ vào số tiền gốc. Năm 2015, bà T đến nhà bà Q yêu cầu bà Q, ông Nh phải ký vào Giấy biên nhận ngày 23/5/2015 và Giấy chứng nhận vay tiền ngày 23/5/2015. Bà Q xác nhận Giấy biên nhận vay tiền ngày 23/5/2015, có nội dung: “ Họ và tên người cầm đồ: ông Nguyễn Văn Nh + Vũ Thị Q...Tên loại tài sản: 01 bìa đất ở, đặc điểm lâu dài chứng nhận quyền sử dụng 2436 m<sup>2</sup>, đã cấp ngày 29/6/2004...Số tiền vay: 416.000.000 đồng, thời hạn cầm từ ngày 23/5/2015 đến ngày 03/6/2015 dương lịch...” là do bà T viết và bắt bà Q, ông Nh ký, ghi rõ họ và tên. Đối với Giấy chứng nhận vay tiền ngày 23/5/2015, có nội dung: “ hai vợ chồng chúng tôi: chồng là Nguyễn Văn Nh...vợ là Vũ Thị Q...vay của vợ chồng Tâm Tú...số tiền 416.000.000 đồng...chúng tôi đã nhận đủ bằng tiền mặt, để lại cửa hàng cô Tâm Tú một bìa đất ở lâu dài...đã công chứng chuyển nhượng sang tên vợ chồng cô Tâm Tú hẹn 10 ngày sau sẽ trả ( tức ngày 03/6/2015 (+) trả đầy đủ gốc lãi...” là do bà T đọc để bà Q viết theo yêu cầu của bà T, sau đó yêu cầu bà Q, ông Nh ký và ghi rõ họ tên vào giấy. Bà Q xác định chỉ vay bà T số tiền gốc 300.000.000 đồng, đối với lãi không biết bà T tính như thế nào vì vay hộ vợ chồng Xoan Thi. Số tiền 416.000.000 đồng là chót cả gốc và lãi, thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là giao dịch giả tạo, do bà Q không đọc kỹ vì nghĩ là thủ tục để vay tiền. Thời điểm đưa cho ông Nh ký, ông Nh bị tai biến, di chứng não, không làm chủ được hành vi. Ngoài ra, trên đất còn có tài sản, có nhà thờ gia tộc Nguyễn H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.

Ngày 23/7/2021, bà Q làm đơn phản tố với nội dung: Đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 05/12/2013. Sau đó, khi Tòa án tiến hành lấy lời khai, bà Q có quan điểm: thay đổi và bổ sung nội dung phản tố là đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, vay mượn tiền sẽ trả bằng tiền và trả lãi theo quy định pháp luật. Đồng thời, yêu cầu bà T phải trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 307077 do UBND huyện Tiên Lữ cấp ngày 29/6/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Nh; không đề nghị xem xét trách nhiệm Văn phòng Công chứng trong việc công chứng hợp đồng; đề nghị xem xét khoản tiền 100.000.000 đồng bà Q đã trả bà T để đổi trừ trách nhiệm. Bà Q sẽ khởi kiện ông Th, bà X trong vụ án khác.

**Đối với bị đơn Nguyễn Văn Nh,** Thẩm phán đã kết hợp cùng chính quyền địa phương vào gia đình để làm việc nhưng có biểu hiện không tinh tảo, không làm chủ được hành vi, không nhớ được các sự kiện đã xảy ra nên không lấy được lời khai. Theo gia đình cung cấp ông Nh bị tai biến từ năm 2010, đã được điều trị nhưng không hồi phục. Dưới sự chứng kiến của cán bộ tư pháp xã Phương Châu, Thẩm phán đưa cho ông Nh 01 tờ Giấy trắng A4 và đề nghị ông Nh ký và ghi rõ họ tên, ông Nh đã làm theo yêu cầu của Thẩm phán.

**\* ông Nguyễn Văn T trình bày:** Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Nh, bà Q không liên quan đến ông, vì đó là tài sản riêng của bà T, ông không biết sự việc, đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

**\* Bà Phan Thị X trình bày:** Xác nhận mối quan hệ như bà Q trình bày. Bà X quen biết bà Nguyễn Thị T từ năm 2007, bà T làm nghề cho vay lãi, cầm đồ. Năm 2013, vợ chồng bà X kinh doanh xe vận tải du lịch không thuận lợi nên đã mượn Giấy chứng nhận của bà Q, ông Nh để vay tiền của bà T. Khi trao đổi với bà T về việc mượn tiền bà T nói cứ ở nhà sẽ mang tiền đến. Bà X không nhớ chính xác thời gian cụ thể, chỉ nhớ vào buổi chiều, vợ chồng ông Tú, bà T đến nhà bà X dẫn theo một người phụ nữ giới thiệu là người của văn phòng công chứng. Bà X đã gọi bà Q đến và nhắc mang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục vay tiền. Lúc đó, bà T đã nói với người của văn phòng công chứng làm các thủ tục vay tiền, bà X không đọc vì nghĩ đơn giản đó là các thủ tục để vay tiền. Sau khi bà Q ký xong thì dẫn vợ chồng bà T, ông Tú và người của văn phòng công chứng đến nhà bà Q để ông Nh ký, thời điểm này ông Nh bị tai biến, không nhận thức được hành vi, bảo gì làm đó. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng ghi 310.000.000 đồng là vì: Lần đầu bà X, ông Th nhờ vay số tiền 100.000.000 đồng, lần hai nhờ vay 200.000.000 đồng, số tiền 10.000.000 đồng là lãi của 100.000.000 đồng lần đầu. Vì vậy, bà T đã ghi luôn tổng số tiền vay là 310.000.000 đồng. Hàng tháng, bà X trả lãi, thời điểm tính từ ngày vay cho đến đủ tháng 30 ngày mới trả, lãi xuất tính theo cách: vay 1.000.000 đồng, phải trả lãi 4.000 đồng. Nếu không trả được lãi ở tháng đó thì cộng vào tính tiếp theo cách tính lãi mẹ đẻ lãi con. Việc thỏa thuận bằng miệng, không có giấy tờ chứng minh. Đến nay, bà X, ông Th chưa trả được số tiền

310.000.000 đồng cho bà T, đổi với lãi bà X mới trả được bà T đến tháng 5/2015. Bà X có quan điểm: đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T vì hợp đồng chuyển nhượng là sự lừa dối, bản chất là mối quan hệ vay tiền giữa bà X và bà T. Vợ chồng bà Q, ông Nh cho bà X mượn giấy tờ đất để bà X vay tiền, thực tế không có sự chuyển nhượng vì trên đất còn có nhà ở, nhà thờ. Ông Nh ký vào giấy tờ vay mượn là do bà Q bảo ký, lúc đó ông Nh bị tai biến không minh mẫn. Việc vay mượn là của bà X và bà T, bà X sẽ nói chuyện và thương lượng với bà T, không đề nghị Tòa án giải quyết.

**Ông Bùi Tiến Th trình bày:** Xác nhận nội dung bà Q trình bày là đúng, bà Q cho ông Th và bà X mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin vay tiền của bà T; không có việc bà Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Việc ký kết các giấy tờ giữa bà T và vợ chồng bà Q được thực hiện tại nhà ông Th, sau đó mang sang nhà bà Q để ông Nh ký, vợ chồng ông Th sẽ có trách nhiệm trả tiền cho bà T, không liên quan đến bà Q, ông Nh, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tòa án đã tiến hành xác minh tại **UBND xã Phương Liễu tại Biên bản làm việc ngày 26 và 27/02/2020**, chính quyền địa phương cung cấp: Nguồn gốc diện tích đất ông Nh, bà Q đang quản lý, sử dụng là do bố, mẹ để ông Nh để lại và nhận chuyển nhượng của anh, em trong gia đình. Toàn bộ diện tích đất ông Nh và bà Q sử dụng đã được cấp và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 lần qua các thời kỳ: lần đầu năm 1996; cấp đổi năm 2004, cấp đổi theo Vlap năm 2013. Năm 2013, bà Q mới đến lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi năm 2004, thời điểm đó chính quyền địa phương đã triển khai dự án Vlap vào năm 2012 nhưng chưa được bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi theo dự án Vlap. Ngày 30/10/2015, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T đến giao nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nhiều, bà Q và bà T nên chính quyền địa phương mới biết có sự việc giao dịch chuyển nhượng. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, phát sinh tranh chấp giữa các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nên đã dừng xét duyệt và trả lại hồ sơ cho bà Nguyễn Thị T để các bên giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm các bên giao dịch do không có giao dịch mua bán, chuyển nhượng nên chính quyền địa phương không nắm bắt được giá chuyển nhượng thực tế thời điểm đó. Trên diện tích đất của ông Nh, bà Q có tài sản là nhà và cây cối trên đất.

**Anh Nguyễn Xuân B; chị Nguyễn Thị T; anh Nguyễn Văn B1 và anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Xuân Q đều trình bày:** Khi bà Q và ông Nh ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với bà T, các con trong gia đình không ai biết. Ông Nh bị tai biến từ năm 2010, đã được gia đình đưa đi điều trị nhưng bệnh không thuyên giảm, mất hoàn toàn năng lực hành vi, mọi sinh hoạt đều phụ thuộc vào người thân. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nh, bà Q và bà T là giả tạo, không có giá trị về mặt pháp lý. Trên đất có tài sản là nhà ở và nhà thờ của dòng họ Nguyễn H.

**Văn phòng công chứng AD có quan điểm:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh, bà Q và bà T được ký kết năm 2013, sau khi ký kết hai bên không có ý kiến về nội dung hợp đồng. Văn phòng công chứng thực hiện đầy đủ các thủ tục, đúng quy định pháp luật nên không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong hợp đồng, vì một trong hai bên không thực hiện cam kết, quyền và nghĩa vụ trong nội dung hợp đồng nên khởi kiện đến Tòa án, không phải vì văn phòng công chứng thực hiện hợp đồng mà khách hàng khởi kiện. Theo quy định, sau khi ký kết hợp đồng nếu không thực hiện cam kết như đã thỏa thuận trong nội dung hợp đồng, khách hàng có quyền đề nghị Văn phòng công chứng hủy hợp đồng đã giao kết.

**Ông Nguyễn Hữu Th**, Người đại diện theo ủy quyền dòng họ Nguyễn H trình bày: Dòng họ Nguyễn H hiện nay có 03 chi, ông Nh là trưởng chi 1, đồng thời là Trưởng Tộc; chi 2 là ông Nguyễn Văn Bính là Trưởng chi; chi 3 là ông Nguyễn Hữu Th là Trưởng chi. Nhà thờ dòng họ Nguyễn H được xây dựng từ năm 1924, được sửa chữa qua nhiều thời kỳ 1952, 1994 gần đây nhất là năm 2016 như hiện nay. Nhiều năm trước đây, dòng họ đã có ý định làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì hiện nay vẫn mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn Nh nhưng do thời điểm đó chính quyền địa phương giải thích chưa có quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên dòng họ, sau này xảy ra sự việc giữa bà T và ông Nh, bà Q. Bản chất của sự việc là do bà Q, vợ ông Nh vay mượn tiền của bà T. Dòng họ Nguyễn H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì những lý do: Trên diện tích đất của ông Nh sử dụng có nhà thờ dòng họ Nguyễn H của 12 đời. Ông Nh bị tai biến từ năm 2010 khi bị bệnh mang di chứng não, tinh thần không minh mẫn. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình ông Nh, bà Quyền và dòng họ Nguyễn H vì bản chất ở đây là việc vay mượn tiền của bà Q.

**Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Kết quả xem xét, thẩm định tài sản:** Tổng diện tích đất thực tế là 2.579,9 m<sup>2</sup>, đất và tài sản trên đất thể hiện từng thửa, tóm tắt như sau: **(1) Thửa đất số 35**, TĐĐ 13 có diện tích đất là 160,2 m<sup>2</sup>. Tài sản trên đất gồm: 01 nhà xây bê tông cốt thép, mái bê tông, có 1 tum, diện tích đất xây dựng là 51,8 m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2016 (do anh Nguyễn Xuân B là con trai bà Q xây dựng); 01 sân gạch bê tông có 03 bậc lên xuống; 01 bếp hợp tôn diện tích 29,5 m<sup>2</sup>; 01 bể nước có dung tích 9 m<sup>3</sup>; lán tôn phía trước nhà tắm vệ sinh; tường bao quanh xây tường 110; cổng sắt bỏ trụ. **(2) Thửa đất số 53**, TĐĐ 13: diện tích đất là 508,4 m<sup>2</sup>, tài sản trên đất gồm: 01 chuồng gà, 24 cây nhãn phi 20, 01 cây nhãn phi 60. **(3) Thửa đất số 82**, TĐĐ số 13: diện tích đất là 27,4 m<sup>2</sup>. Trên đất có 02 cây nhãn phi 20. **(4) Thửa đất số 79**, TĐĐ 13 có diện tích là 195,9 m<sup>2</sup> là ao, xung quanh kê bằng tấm bê tông. **(5) Thửa đất số 66**, TĐĐ 13, diện tích đất thực tế là 201 m<sup>2</sup>, trên đất có 12 cây nhãn đường kính phi 20. **(6) Thửa đất số 96**, TĐĐ 13, diện tích đất thực tế là 1487 m<sup>2</sup>. Tài sản trên đất gồm: 52 cây nhãn đường kính phi 20; 02 cây đường kính phi 35; 02 cây đường kính phi 35; 01 sân bê

tông là lõi đi vào; 01 sân lát gạch đỏ; khu vực để bia đá diện tích 4,8 m<sup>2</sup>, trên đó có 03 tấm bia đá; 01 nhà cấp 4 mái ngói, diện tích xây dựng 63,8 m<sup>2</sup>, xây dựng năm 1975; 01 bức tường cạnh nhà thờ; 01 lán tôn; 01 nhà tắm; 01 bếp; 01 bể nước; tường bao xung quanh có chiều cao trung bình 01 m; 01 nhà thờ họ diện tích xây dựng 105,7 m, 03 bậc lên xuống. **Kết quả định giá** như sau: Về đất: Đất ở có giá trị là 2.500.000đ/1m<sup>2</sup>; đất ao và đất vườn có giá trị là 1.000.000 đ/1m<sup>2</sup>. Về tài sản: Tài sản trên thửa đất 35, TĐĐ 13 (do vợ chồng anh B xây dựng) có giá trị là 300.000.000 đồng. 01 nhà cấp 4 mái ngói và toàn bộ công trình liên quan có giá 200.000.000 đồng; 01 nhà thờ và các công trình liên quan có giá trị 450.000.000 đồng; Toàn bộ tường bao, cây cối trên đất có giá trị 200.000.000 đồng. **Tổng giá trị tài sản trên đất có giá trị là 1.150.000.000đồng.** Hiện tại, bà Vũ Thị Q xác nhận kể từ khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định và định giá tài sản đến nay, gia đình không xây dựng, sửa chữa thêm tài sản trên toàn bộ diện tích đất.

Trên cơ sở **Quyết định trưng cầu giám định** đối với ông Nguyễn Văn Nh của Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên, Viện Pháp Y tâm thần Trung ương đã ban hành **Kết luận giám định sức khỏe tâm thần số 51/KLGD, ngày 06/4/2022**, kết luận: Tại thời điểm ngày 05/12/2013 và tại thời điểm giám định đối tượng Nguyễn Văn Nh bị bệnh **Mất trí trong bệnh mạch máu**. Theo phân loại bệnh quốc tế lần thứ 10 năm 1992, bệnh có mã số F01. Tại các thời điểm trên bệnh ở giai đoạn thuyên giảm, đối tượng có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án đã nhiều lần tiến hành mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại Biên bản hòa giải ngày 23/8/2022, các đương sự đã thống nhất được toàn bộ nội dung giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành lập biên bản hòa giải thành nhưng sau đó các đương sự đều thay đổi không đồng ý với thỏa thuận khi hòa giải.

#### ***Tại phiên tòa:***

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là chủ doanh nghiệp tư nhân Tuấn Đạt, có treo biển hiệu, mọi người cũng như bà Q tự tìm đến nhà bà, trước khi nhận chuyển nhượng đã đến nhà bà Q xem đất. Nếu bà Q trả lại toàn bộ số tiền gốc là 416.000.000 đồng và lãi 10%/năm như quan điểm đã nêu tại Biên bản hòa giải ngày 23/8/2022, bà sẽ yêu cầu văn phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết, trường hợp bà Q không đồng ý thì giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn Vũ Thị Q trình bày: không có việc chuyển nhượng đất cho bà T; đó là quan hệ vay mượn tiền, bà Q vay hộ bà X, ông Th số tiền gốc 300.000.000 đồng. Ông Nh thời điểm đó bị tai biến không nhận thức được, không biết việc bà Q vay hộ tiền ông Th, bà X. Khi vay hộ tiền cho vợ chồng ông Th, bà X, bà Q không yêu cầu bà X, ông Th viết giấy biên nhận; bà Q và ông Nh đều không được sử dụng số tiền vay của bà T, sau khi ký giấy tờ xong bà T giao tiền cho bà X nên bà Q không đồng ý trả tiền cho bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị X trình bày: Xác nhận nhờ bà Q vay của bà T hộ tổng số tiền 300.000.000 đồng, không phải bà Q, ông Nh chuyên nhượng đất cho bà T, việc nhờ bà Q vay hộ chỉ nói miệng; lãi suất thỏa thuận với bà T theo cách tính vay 1.000.000đ phải trả lãi 3000đ/1 ngày, 10 ngày trả 1 lần; không có tài liệu, văn bản thể hiện việc vay mượn tiền của bà T và bà X.

**Quan điểm đại diện VKSND thành phố Hưng Yên:** Từ khi thụ lý vụ án cho đến nay, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 về: Thẩm quyền thụ lý vụ án đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26. Quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của người tham gia tố tụng đúng quy định theo các Điều 71,72,73,77. Về thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định tại các Điều 96, 97, 98, 106. Lấy lời khai của đương sự đúng quy định tại Điều 98. Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải đúng quy định tại Điều 208 - 211. Cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho VKS và người tham gia tố tụng đảm bảo đúng quy định của Chương X theo các Điều từ 170 đến Điều 175 và Điều 196. Đề nghị HĐXX: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 92, 147, Điều 150, Điều 157 và 165, 227, 228 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 129, 130, 137, 471, 474 và 476 Bộ luật dân sự 2005; điểm d khoản 1 Điều 12; Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Vũ Thị Q. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bản chất sự việc là vay mượn tiền. Bị đơn Q không đưa ra được chứng cứ chứng minh bị nguyên đơn ép buộc viết số tiền vay nên cần xác định số tiền thực chất vay là 416.000.000 đồng nên bà Q phải trả cho bà T số tiền nêu trên. Các đương sự cùng nhau xác lập hợp đồng giả tạo che giấu giao dịch vay tiền nên phải tự chịu thiệt hại do mình gây ra và không tính thiệt hại để buộc các bên phải bồi thường cho nhau. Bà T có quyền yêu cầu bà Q trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 476 BLDS 2005; Các vấn đề liên quan đến khoản vay giữa bà Q và ông Th, bà X nếu có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác; Đại diện dòng họ Nguyễn H có quan điểm hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp cho hộ gia đình ông Nh vì là đất có nhà thờ dòng họ, đề nghị đưa UBND thành phố tham gia tố tụng và xác định quyền sử dụng đất của dòng họ nhưng người đại diện theo ủy quyền không có yêu cầu độc lập nên không xem xét ở vụ án này, dòng họ Nguyễn H có quyền khởi kiện vụ án khác nếu có đủ căn cứ theo quy định pháp luật. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

**[1]. Về tố tụng:**

1.1. *Về thẩm quyền*: Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên.

1.2. *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn Nh, bà Vũ Thị Q với đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 05/12/2013, bàn giao toàn bộ đất và tài sản trên đất; Bị đơn bà Vũ Thị Q có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 05/12/2013 vô hiệu. Vì vậy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

1.3. *Về pháp luật áp dụng*: Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, pháp luật nội dung áp dụng để giải quyết vụ án là Bộ luật dân sự năm 2005.

1.4. *Về thời hiệu yêu cầu giải quyết*: Căn cứ Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự không áp dụng quy định về thời hiệu yêu cầu giải quyết vụ án.

**[2]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn:**

2.1. *Về yêu cầu của nguyên đơn*: Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Văn Nh, bà Vũ Thị Q, do Văn phòng công chứng AT (nay là Văn phòng công chứng AD) công chứng ngày 05/12/2013. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự cùng các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án thể hiện:

2.1.1. *Về chủ thể xác lập hợp đồng*: Căn cứ vào Bản kết luận giám định sức khỏe tâm thần số 51/KLGD, ngày 06/4/2022 của Viện Pháp Y tâm thần TW kết luận: Tại thời điểm ngày 05/12/2013 và tại thời điểm giám định đối tượng Nguyễn Văn Nh bị bệnh Mất trí trong bệnh mạch máu. Theo phân loại quốc tế lần thứ 10 năm 1992, bệnh có mã số F01. Tại các thời điểm trên bệnh ở giai đoạn thuyên giảm, đối tượng có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng ông Nguyễn Văn Nh là người không có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để ký kết thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.1.2. *Về đối tượng chuyển nhượng*: thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng là các thửa đất số 35, 53, 66, 79, 82, 96 thuộc tờ bản đồ số 13, có tổng diện tích đất là 2436 m<sup>2</sup> địa chỉ tại xã Phương Chiểu, huyện Tiên Lữ (nay thuộc thành phố Hưng Yên) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 307074, do UBND huyện Tiên Lữ cấp ngày 29/6/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Nh. Thực tế thời điểm này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã bị thay thế bằng 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 728520; BO 728523; BO 728519; BO 728518; BO 728521; BO 728522 mang tên ông Nguyễn Văn Nh và bà Vũ Thị Q. Tại thời điểm

chuyển nhượng trên đất có nhà ở, nhà thờ dòng họ Nguyễn H và một số công trình khác trên đất nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện tài sản trên đất.

**2.1.3. Về giá trị chuyển nhượng:** Thể hiện trong hợp đồng là số tiền 310.000.000 đồng. Mặc dù, UBND xã không cung cấp được giá trị chuyển nhượng thực tế trên thị trường năm 2013 tại thời điểm các đương sự xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng trên cơ sở tham khảo Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 24/2012 ngày 28/12/2012 của UBND tỉnh Hưng Yên giá đất tại UBND xã Phương Chiểu, đồng thời căn cứ vào Biên bản xác minh chiều rộng ngõ đi vào các thửa đất của ông Nh, bà Q, các thửa đất nêu trên theo bảng giá đất có giá trị như sau: đất ở đường trong khu dân cư có mặt cắt 3,5 m có giá là 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; đất nuôi trồng thủy sản có giá là 61.000 đồng/m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm có giá 73.000 đồng/m<sup>2</sup>. Như vậy, tham khảo giá trị thửa đất theo Bảng giá đất do UBND tỉnh Hưng Yên ban hành, các thửa đất theo 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nh, bà Q có tổng giá trị là 538.624.300 đồng. Trên thực tế giá trị chuyển nhượng đất trên thị trường cao hơn rất nhiều so với giá do UBND tỉnh Hưng Yên đưa ra. Bên cạnh đó, còn chưa tính đến giá trị các tài sản trên đất, bao gồm nhà ở, nhà thờ, công trình phụ và cây cối trên đất.

**2.1.4. Về nơi thực hiện công chứng Hợp đồng:** Tại thời điểm này, áp dụng Luật công chứng số 82/2006, Điều 39 quy định: “ Việc công chứng phải được thực hiện tại trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, trừ trường hợp người yêu cầu công chứng là người già yếu, không đi lại được...hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng”. Như vậy, pháp luật cho phép trong một số trường hợp có thể công chứng ngoài trụ sở. Tuy nhiên, căn cứ vào lời trình bày của bà T (BL 81), bà Q ( BL 75) và diễn biến tại phiên tòa có căn cứ xác định các đương sự không đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng; việc ký kết hợp đồng diễn ra tại nhà bà Q nên Lời chứng của công chứng viên thể hiện nơi thực hiện công chứng là trụ sở Văn phòng công chứng AT là không chính xác.

**2.1.5. Về người thực hiện công chứng hợp đồng:** Các đương sự trong vụ án đều xác nhận việc ký kết hợp đồng dưới sự chứng kiến của người phụ nữ thuộc văn phòng công chứng, không ký kết hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên An Văn D như Lời chứng của công chứng viên trong Hợp đồng chuyển nhượng.

**[2.2]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:** Ngày 23/7/2021, bà Vũ Thị Q làm đơn phản tố đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 05/12/2013, được Văn phòng công chứng AT (nay là Văn phòng công chứng AD). Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/12/2022 bà Vũ Thị Q thay đổi và bổ sung nội dung phản tố, đề nghị: Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vì không thể hiện đúng bản chất sự việc là quan hệ vay mượn tiền và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, vay tiền sẽ trả bằng tiền, đồng thời bổ sung nội dung đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 307077 do UBND huyện Tiên Lữ cấp ngày 29/6/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Nh.

Căn cứ vào các tài liệu thu thập tại UBND xã Phương Chiêu là bản photo Giấy Biên nhận ngày 23/5/2015 (BL83) và Giấy chứng nhận vay tiền ngày 23/5/2015 (BL 82) giữa bà T và ông Nh, bà Q (nội dung như đã nêu ở phần nội dung vụ án). Tại phiên tòa, bà T xác nhận đang giữ bản gốc không đồng ý giao nộp nhưng bà T và bà Q đều thừa nhận 01 bản photo Giấy Biên nhận ngày 23/5/2015 là do bà T viết, ông Nh, bà Q ký, ghi rõ họ và tên, bà T ký tên và đóng dấu doanh nghiệp với tư cách chủ Doanh nghiệp tư nhân; 01 bản photo Giấy chứng nhận vay tiền ngày 23/5/2015 là do bà Q viết, phía dưới ông Nh, bà Q ký, ghi rõ họ tên, bà T viết nội dung: “Người cho vay: Người cho vợ chồng anh Nhiều, chị Q vay” và ghi rõ họ tên, đóng dấu chủ doanh nghiệp tư nhân Tuấn Đạt nên 02 tài liệu nêu trên dù là bản photo nhưng vẫn có giá trị chứng minh.

**[2.3].** Trên cơ sở nêu trên HĐXX, thấy có sự việc vay mượn tiền giữa bà T và bà Q; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch giả tạo, che giấu một giao dịch khác, bởi lẽ: Nếu như có thật việc chuyển nhượng đất vào ngày 05/12/2013 thì không có việc đến ngày 23/5/2015 giữa các đương sự lại thiết lập 01 Giấy biên nhận và 01 Giấy chứng nhận vay tiền trong đó có thể hiện nội dung bà Q, ông Nh đem tài sản là “01 bìa đất ở”, chứng nhận 2436 m<sup>2</sup>, cấp ngày 29/6/2004 để đảm bảo cho khoản vay của bà T. Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không có việc bàn giao đất, tài sản.

**Từ những phân tích, lập luận nêu trên, HĐXX thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T; có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Vũ Thị Q.**

**[2.4]. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:** Do bản chất sự việc là việc vay mượn tiền giữa bên cho vay là bà Nguyễn Thị T, chủ doanh nghiệp tư nhân Tuấn Đạt và bên vay tiền là ông Nguyễn Văn Nh và bà Vũ Thị Q nên bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay số tiền đã nhận.

#### **2.4.1. Về nghĩa vụ trả tiền:**

Bà Q thừa nhận: có vay tiền của bà T; chữ viết, chữ ký trong Giấy chứng nhận vay tiền ngày 23/5/2015 cũng như chữ ký trong Giấy biên nhận ngày 23/5/2015 là của bà Q. Bà Q cho rằng bị bà T ép viết và ký nhưng không có căn cứ chứng minh. Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị T trình bày có nghe thấy bà T đọc cho bà Q viết. Bà T không thừa nhận việc ép bà Q viết giấy, lời khai của chị T là con dâu của bà Q nên không khách quan, do không có người nào khác chứng kiến nên không có căn cứ xác định bà Q bị ép viết. Căn cứ vào Bản kết luận Giám định sức khỏe tâm thần số 51/KLGĐ của Viện pháp y tâm thần TW ngày 06/4/2022, ông Nh là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán kết hợp cùng chính quyền địa phương lấy lời khai của ông Nh nhưng ông Nh có biểu hiện không tỉnh táo, không nhớ các sự kiện đã xảy ra, khi nghe Thẩm phán yêu cầu ký và ghi rõ họ tên vào trang giấy A4, ông Nh đã làm theo yêu cầu ( BL118, 119).

Như vậy, có căn cứ xác định khi ông Nh ký vào hợp đồng và các tài liệu đã phân tích nêu trên, ông Nh là người không có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên bà Q phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà T.

**2.4.2. Về số tiền thực tế vay:** Việc bà Q vay tiền của bà T là có thật. Bà Q trình bày vay của bà T hộ bà X, ông Th số tiền gốc là 300.000.000 đồng; số tiền 116.000.000 đồng là tiền lãi và đã trả bà T được số tiền 100.000.000 đồng nhưng không đưa ra căn cứ chứng minh. Căn cứ vào sự thừa nhận của bà Q về nội dung, chữ viết, chữ ký trong Giấy chứng nhận vay tiền và Giấy biên nhận đều ghi ngày 23/5/2015 xác định số tiền bà Q vay của bà T là **416.000.000 đồng (1).**

**2.4.3. Về số tiền lãi:** Do các đương sự không xác định rõ ràng về lãi suất nên căn cứ vào Điều 476 BLDS năm 2005; Điều 4 Nghị quyết 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Quyết định số 2868/QĐ - NHNN ngày 29-11-2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, xác định mức lãi suất là 9% /năm.

Căn cứ vào các tài liệu đã thu thập xác định trong tổng số tiền 416.000.000đ, bà Q vay bà T 02 lần: lần thứ nhất ngày 05/12/2013 số tiền 310.000.000 đồng; lần thứ 2 số tiền 106.000.000 đồng vay ngày 23/5/2015, nên việc tính lãi suất cụ thể như sau:

- Tiền lãi của số tiền gốc 310.000.000 đồng tính từ ngày 05/12/2013 đến thời điểm xét xử là **254.742.500 đồng. (2)**

- Tiền lãi của số tiền gốc 106.000.000 đồng tính từ ngày 23/5/2015 đến thời điểm xét xử là **74.730.000 đồng. (3)**

**Tổng cộng,** bà Vũ Thị Q phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền: **(1) + (2) + (3) = 745.472.500 đồng.**

Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả lại cho bà Vũ Thị Q 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 307074 do UBND huyện Tiên Lữ cấp ngày 29/6/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Nh.

**[2.5].** Do bà Q không yêu cầu xem xét trách nhiệm của Văn phòng công chứng AT (nay là Văn phòng công chứng AD) nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

**[2.6].** Tại phiên tòa, bà Q đề nghị bà X, ông Th phải có trách nhiệm trả nợ cho bà T; bà X có quan điểm bà X vay bà T nên sẽ có trách nhiệm trả tiền bà T nhưng bà X chỉ trả bà T số tiền 200.000.00 đồng. Bà T không thừa nhận cho vợ chồng Xoan, ông Th vay tiền và không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Th, bà X vay tiền của bà T nên không đủ cơ sở để chứng minh việc bà X, ông Th vay tiền của bà T. Bà Q có quyền khởi kiện ông Th, bà X trong vụ án khác nếu có đầy đủ căn cứ theo quy định pháp luật.

**[2.6].** Ông Nguyễn Hữu Th là người đại diện theo ủy quyền của dòng họ Nguyễn H có Đơn yêu cầu khẩn cấp với đề nghị không chấp nhận nội dung biên bản hòa giải giữa nguyên đơn, bị đơn và Đơn xác định yêu cầu và xin vắng mặt tại phiên tòa của Người đại diện theo ủy quyền của dòng họ Nguyễn H có nội dung:

“,...hủy hợp đồng mua bán đất giữa nguyên đơn và bị đơn...hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mang tên hộ bị đơn...đưa UBND thành phố Hưng Yên tham gia tố tụng...xác lập quyền sử dụng đất của hộ bị đơn thuộc quyền sử dụng của họ tộc Nguyễn H..”. Căn cứ vào quy định của pháp luật tố tụng dân sự, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện dòng họ Nguyễn H không có yêu cầu độc lập và nếu có yêu cầu độc lập trong vụ án thì yêu cầu đó phải được đưa ra trước thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nên HĐXX không xem xét trong vụ án này, dòng họ Nguyễn H có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

**[3]. Về chi phí tố tụng:** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000đ.

**[4]. Về án phí:** Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Bị đơn Vũ Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật nhưng có đơn đề nghị miễn án phí, căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/NQ - UBTVQH 14 nên HĐXX miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

**[5]. Về quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày xét xử sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Vì các lẽ trên,

### QUYẾT ĐỊNH

**Áp dụng:** Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 92, 147, Điều 150, Điều 157 và 165, 227, 228 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 129, 130, 137, 471, 474 và 476 Bộ luật dân sự 2005; điểm d khoản 1 Điều 12; Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vũ Thị Q.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2013 giữa ông Nguyễn Văn Nh và bà Vũ Thị Q với bà Nguyễn Thị T được lập tại Văn phòng công chứng AT (nay là phòng công chứng An Dũng) số công chứng 3138, Q số 09/2013.TP/CC- SCC ngày 05/12/2013 vô hiệu.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Bà Vũ Thị Q phải trả cho bà Nguyễn Thị T - chủ doanh nghiệp tư nhân Tuấn Đạt tổng số tiền là **745.472.500** đồng (*Bảy trăm bốn mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm đồng*), trong đó bao gồm số tiền gốc là 416.000.000đ và tiền lãi là 329.472.500 đồng.

Bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Vũ Thị Q 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 307074 do UBND huyện Tiên Lữ cấp ngày 29/6/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Nh.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000đ, bà T đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền bà T đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0001013 ngày 05/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hưng Yên, bà T đã nộp đủ;

Miễn toàn bộ án phí dân sự cho bị đơn bà Vũ Thị Q; trả lại bà Vũ Thị Q số tiền 300.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0001485 ngày 30/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hưng Yên.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận.**

- VKSND TP. Hưng Yên.
- Chi cục THADS TP.Hưng Yên.
- Các đương sự.
- Lưu VP; lưu HS.

**T.M HĐXX SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa**

**Đào Thúy Hà**