

Bản án số: **19/2025/DS-ST**

Ngày 27 tháng 9 năm 2025

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu Tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu
quả của hợp đồng vô hiệu*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vi Thị Năm;

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Nguyễn Thị Minh Huyền;

2/ Bà Nguyễn Thị Kim Hoa.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Trần Đình Hoà - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Phú Thọ;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Phú Thọ tham gia phiên tòa:
Ông Ngô Xuân Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2024 về “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2025/QĐXXST-DS ngày 16/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Chu Văn H, sinh năm 1968 và bà Đỗ Thị T, sinh năm 1971; Cùng địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn V, sinh năm 1957;

Địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1960 và bà Hoàng Thị H, sinh năm 1967; Cùng địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị H, sinh năm: 1963;

Địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ.

2. Chị Chu Thị Lan H, sinh năm: 1984; (là con ông Chu Xuân H đã chết).

Địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ.

3. Anh Chu Long G, sinh năm: 1987; (là con ông Chu Xuân H).

Địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ.

4. Anh Chu Anh T, sinh năm: 1982 (đã chết năm 2019).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của anh Tuấn: chị Hà Thị T, sinh năm 1985 (là vợ anh Tuấn, con dâu ông Chu Xuân H).

Địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ.

5. Chị Chu Thị H, sinh năm: 1988; (là con ông Chu Xuân H).

Địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Hương, anh Giang, chị Thường và chị Hà là bà Trần Thị H.

6. Bà Đỗ Thị T, sinh năm: 1948;

Địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ.

7. Anh Chu Đình V, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ.

8. Chị Chu Thị T, sinh năm: 1975;

Địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Thành và chị Thảo là anh Chu Đình V.

9. Ông Chu Văn T, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ.

10. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ.

11. UBND xã Chí Tiên, tỉnh Phú Thọ (Kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của UBND xã Thanh Hà và UBND huyện Thanh Ba cũ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Anh Chiến - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã Chí Tiên.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trương Khánh T - Chức vụ: Trưởng phòng kinh tế xã Chí Tiên.

(Ông Hà Văn V, ông Chu Văn H, bà Đỗ Thị T, ông Nguyễn Đức H, anh Chu Đình V có mặt. Ông Chu Văn T, ông Nguyễn Thanh P, ông Trương Khánh T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Chị Chu Thị Lan H, anh Chu Long G, chị Hà Thị T, chị Chu Thị H uỷ quyền cho bà Hải, bà Trần Thị H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Chị Chu Thị T, bà Đỗ Thị T uỷ quyền cho anh Văn; bà Hoàng Thị H uỷ quyền cho ông Nguyễn Đức H).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo các lời khai trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên toà,

nguyên đơn là ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T thống nhất trình bày như sau:

Vợ chồng ông có 01 thửa đất được UBND huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số Q479393, sổ vào sổ H00393 ngày 20/10/1999. Năm 2011, vợ chồng ông đi làm ăn xa ở miền Nam có gửi lại GCNQSDĐ nêu trên cho vợ chồng anh trai ông Hùng là ông Chu Văn H (Chu Xuân H), bà Trần Thị H quản lý hộ. Nhưng không hiểu vì lý do gì mà khi vợ chồng ông Hòa, bà Hải bán đất cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Hoàng Thị H mà lại lấy GCNQSDĐ của vợ chồng ông để làm thủ tục mua bán, chuyển nhượng. Khi ông Hòa, bà Hải làm hợp đồng chuyển nhượng đất vợ chồng ông hoàn toàn không biết gì. Ông khẳng định cơ quan có thẩm quyền khi đó không kiểm tra, kiểm soát hồ sơ và các tài liệu có liên quan đến việc chuyển nhượng, hay nói cách khác là thiếu trách nhiệm dẫn đến việc làm thay đổi và mất đi giá trị pháp lý của GCNQSDĐ mang tên vợ chồng ông và quyền tài sản hợp pháp của gia đình ông. Nay gia đình ông phát hiện ra sự việc nhầm lẫn này nên ông đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 21, quyền số 01/TPCC-SCT-HĐGD ngày 20/4/2021 lập tại UBND xã Thanh Hà là vô hiệu; Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng, hủy GCNQSDĐ số BG472600 cấp ngày 24/8/2011 đứng tên ông Nguyễn Đức H, bà Hoàng Thị H; Nhập trả lại toàn bộ diện tích đất theo hợp đồng số 21, ngày 20/4/2021 về QSDĐ cho vợ chồng nhà ông như cũ. Diện tích đất này ông đã bán cho anh trai ông là Chu Văn L nhưng chưa làm thủ tục sang tên và chuyển nhượng. Việc mua bán giữa ông và ông Lai là mối quan hệ riêng, không liên quan đến vụ án này, ông Lai cho con trai và con dâu là anh Chu Đình V và chị Chu Thị T quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên đất của ông; Vợ chồng ông và gia đình anh Văn tự thỏa thuận và làm các thủ tục chuyển nhượng sau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bà Đỗ Thị T hoàn toàn nhất trí với quan điểm trình bày của ông Chu Văn H, không bổ sung hay có yêu cầu gì khác.

2. Bị đơn là ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H thống nhất trình bày quan điểm:

Ngày 14/11/2006, vợ chồng ông, bà có mua 01 thửa đất của gia đình ông Chu Văn H (Chu Xuân H) có giấy viết tay của ông Chu Văn H (Chu Xuân H), khi viết giấy cung cấp thông tin đã nhầm lẫn, ông Hòa đã ghi toàn bộ thông tin trong giấy mua bán là đất của ông Chu Văn H (là em trai ông Hòa). Mặc dù nhầm thông tin nhưng ông Hòa vẫn giao cho ông diện tích đất đúng của ông Hòa cho ông sử dụng

từ năm 2006 tới nay, hai bên thỏa thuận ông Hòa viết giấy chuyển nhượng, giao đất, làm sổ còn ông giao tiền nhận đất, nhận sổ là xong.

Tới năm 2011, ông yêu cầu ông Hòa hoàn tất mọi thủ tục và trả GCNQSDĐ cho ông. Ngày 20/4/2011 căn cứ vào giấy viết tay mua bán mà ông Hòa đã viết, ông Hòa đề nghị UBND xã làm hợp đồng chuyển nhượng (hợp đồng số 21, ngày 20/4/2011 chuyển đất mang tên Chu Văn H cho ông). Ông và bà Hoà được UBND xã và ông Hòa yêu cầu ký hợp đồng, tin tưởng ông Hòa nên ông không kiểm tra thực tế cũng không biết gì mà kiểm tra chỉ biết ký rồi có GCNQSDĐ mang tên mình là được. Tới ngày 24/8/2021, UBND huyện Thanh Ba ký cấp GCNQSDĐ mang tên vợ chồng ông số BG472600, số vào sổ CH000175. Tới nay, vợ chồng ông nhận thấy ông Chu Văn H bán đất cho ông là đúng sự thật, còn với hợp đồng chuyển nhượng số 21 ngày 20/4/2011 và GCNQSDĐ số BG472600 là sai. Vì vậy vợ chồng ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21 ngày 20/4/2011 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Hòa là vô hiệu và hủy GCNQSDĐ đã cấp sai để ông làm lại hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và gia đình ông Chu Văn H (Chu Xuân H) và bà Trần Thị H. Ông sẽ có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ mà ông Hòa và bà Hải chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Ngoài ra ông bà không có yêu cầu gì khác.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Bà Trần Thị H vắng mặt tại phiên toà nhưng đã có bản tự khai trình bày quan điểm như sau:

Bà là vợ ông Chu Xuân H (Chu Văn H), ông Hòa đã chết ngày 01/8/2024. Bà được các con là chị Chu Thị Lan H, anh Chu Long G, chị Hà Thị T, chị Chu Thị H ủy quyền tham gia tố tụng và quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án và liên quan đến gia đình bà.

Năm 2004 ông Chu Văn H là em trai chồng bà (ông Hòa) đi vào Nam có gửi vợ chồng bà GCNQSDĐ số H00393 được UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 20/10/1999. Năm 2006 vợ chồng bà có ký giấy viết tay chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H, trong giấy viết tay ngày 14/11/2006 giữa vợ chồng bà và ông Nguyễn Đức H có xác nhận của UBND xã Thanh Hà cũ là chuyển nhượng QSDĐ bên khu vực Gò Cỏ theo các phía: Phía Đông là đường đi nhà ông Lan; Phía Tây là hồ nước; Phía Bắc là đường đi xuống nhà anh Thắng, phía Nam giáp đồng nước của ông Hùng, bà Hòa. Diện tích đất này thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 4a, diện tích 960m² (Trong đó 300m² đất ở, 660m² đất vườn). Khi

viết biên bản chuyển nhượng, vợ chồng bà không biết số tờ, số thửa của mảnh đất trên. Còn giấy biên nhận chuyển nhượng đất phụ lục viết ngày 14/11/2006 do ông Chu Xuân H viết số sổ 479393, số tờ bản đồ 4a, thửa số 17, diện tích 1.405m² đứng tên ông Chu Văn H, giấy biên nhận này không có xác nhận của UBND xã, chỉ có một mình ông Chu Xuân H ký, nên giấy chuyển nhượng này không có giá trị.

Quan điểm của bà và gia đình vẫn nhất trí chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H như giấy biên nhận chuyển nhượng đất ngày 14/11/2006, ông Hùng và bà Hòa tự chịu trách nhiệm đi làm GCNQSSĐĐ. Bà nhất trí với yêu cầu của ông Chu Văn H, tuyên hợp đồng chuyển nhượng số 21 ngày 20/4/2011 là vô hiệu và đề nghị chuyển GCNQSDĐ số BG472600 cấp ngày 24/8/2011 cho ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H. Diện tích đất nhà bà chuyển nhượng do ông Hùng và bà Hòa hiện nay do ông Hùng và bà Hòa quản lý và sử dụng (từ năm 2006 đến nay).

3.2. Bà Đỗ Thị T vắng mặt tại phiên toà nhưng đã có lời khai trình bày quan điểm như sau: Bà là vợ của ông Chu Văn L (ông Lai đã chết năm 2020), là mẹ đẻ anh Chu Đình V và là mẹ chồng của chị Chu Thị T. Chồng bà đã mua lại thửa đất số 17, tờ bản đồ 4a, diện tích 1.405,0m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 479393, số vào sổ H00393 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 20/10/1999) của ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T khoảng năm 2000.

Sau khi mua, vợ chồng ông bà cho anh Chu Đình V và chị Chu Thị T quản lý và sử dụng thửa đất đó, khi đó trên đất có 05 gian nhà gỗ và mấy cây mít. Đến năm 2009 anh Văn và chị Thảo phá nhà cũ để xây nhà mới như hiện giờ. Từ thời điểm vợ chồng bà mua lại đất của ông Hùng, bà Toan đến nay không xảy ra tranh chấp gì. Toàn bộ tài sản gồm nhà, công trình phụ và cây cối lâm lộc trên đất là của anh Văn, chị Thảo. Khi mua đất xong, bà và ông Lai ở chỗ khác, đến năm 2020 ông Lai chết thì bà về ở với anh Văn, chị Thảo. Toàn bộ tài sản trên đất mua của ông Hùng là do anh Văn và chị Thảo mua sắm, xây dựng, bà không có công sức gì. Đến nay xảy ra tranh chấp giữa ông Chu Văn H và ông Nguyễn Đức H, quan điểm của bà là tùy anh Văn và chị Thảo quyết định, bà không có ý kiến gì.

3.3. Anh Chu Đình V trình bày:

Anh là con ruột của ông Chu Văn L và bà Đỗ Thị T, là cháu ruột của ông Chu Văn H. Anh được bà Thành và vợ anh là Chu Thị T ủy quyền tham gia tố tụng và quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án.

Khoảng năm 2000, bố anh mua lại thửa đất số 17, tờ bản đồ 4a, diện tích 1.405,0m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 479393, sổ vào sổ H00393 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 20/10/1999) của ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T. Sau khi mua đất, bố mẹ anh cho anh và vợ là Chu Thị T quản lý và sử dụng. Khi đó trên thửa đất có 01 nhà gỗ 05 gian và mấy cây mít. Đến khoảng năm 2009, vợ chồng anh phá dỡ nhà cũ để xây nhà như hiện tại. Toàn bộ tài sản trên đất gồm: nhà, công trình phụ, sân công và cây cối lâm lộc đều do vợ chồng anh xây dựng, trồng trọt. Năm 2020, bố đẻ anh là ông Chu Văn L chết, sau đó mẹ anh về sống cùng vợ chồng anh, mẹ anh không có công sức đóng góp gì đối với tài sản trên đất do vợ chồng anh tạo dựng. Từ thời điểm bố mẹ anh mua đất của ông Hùng, bà Toan và trong suốt thời gian vợ chồng anh quản lý sử dụng thửa đất đến nay không phát sinh tranh chấp gì. Nay phát sinh tranh chấp giữa ông Chu Văn H và ông Nguyễn Đức H, quan điểm của anh là: anh không liên quan đến việc tranh chấp này. Đối với việc mua bán, chuyển nhượng giữa gia đình anh và gia đình ông Chu Văn H là mối quan hệ riêng, gia đình anh và gia đình ông Chu Văn H sẽ tự thỏa thuận và làm các thủ tục chuyển nhượng sau, không đề nghị giải quyết trong vụ án này.

3.4. Ông Chu Văn T vắng mặt tại phiên toà nhưng đã có bản tự khai trình bày quan điểm như sau: Năm 2011, ông đương chức Chủ tịch UBND xã Thanh Hà, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ (cũ), với chức năng nhiệm vụ được giao chứng thực các hợp đồng dân sự. Vào ngày 20/4/2011, ông nhận được hợp đồng cơ quan chuyên môn lập trình ký việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T là bên bán, bên mua là ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H. Do tin tưởng vào cơ quan chuyên môn nên việc kiểm tra lại các thông tin ghi trong hợp đồng, còn thiếu sót, nhầm lẫn không phát hiện ra những sai sót cụ thể như sau:

Người bán (người chuyển nhượng) là ông Chu Văn H và bà Trần Thị H nhưng trong hợp đồng lại ghi ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T. Thông tin ghi trong hợp đồng thửa đất: Không đúng với thông tin ghi trong GCNQSDĐ. Các chữ ký trong hợp đồng là chưa đúng, lý do lúc đó người có GNQSDĐ là anh Chu Văn H và bà Đỗ Thị T không có mặt tại thời điểm hợp đồng được xác lập. Từ những sai sót trong hợp đồng nên các thủ tục tiếp theo để đề nghị UBND huyện Thanh Ba cấp cho anh Nguyễn Đức H, GCNQSDĐ số BG 472600 ngày 24/8/2011 không đúng quy định của pháp luật.

Nay đã phát hiện ra các sai sót nêu trên ông Chu Văn H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 21, ngày 20/4/2011 là vô

hiệu và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H. Quan điểm của ông là đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn để trả lại quyền lợi hợp pháp cho ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T.

3.5. Ông Nguyễn Thanh P vắng mặt tại phiên toà nhưng đã có bản tự khai trình bày quan điểm như sau: Năm 2011, ông là cán bộ địa chính xã Thanh Hà, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ với chức năng nhiệm vụ là cán bộ quản lý đất đai, thiết lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho các hộ. Ngày 20/4/2011 ông có thiết lập hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T sang cho hộ ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H. Ông đã trình Chủ tịch UBND xã Thanh Hà là ông Chu Văn T ký hồ sơ.

Trong quá trình thiết lập hồ sơ, ông không kiểm tra sổ sách, do vậy GCNQSDĐ của ông Chu Văn H là em trai của ông Chu Văn H. Ông Chu Văn H đã đưa cho ông GCNQSDĐ mang tên ông Chu Văn H. Do vậy thửa đất trích lục hồ sơ là không đúng vị trí so với thực địa.

Do tin tưởng vào ông Chu Văn H nên ông đã thiết lập hồ sơ vắng mặt vợ chồng ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T. Sau khi hoàn thiện hồ sơ ông đã trình Chủ tịch UBND xã ký và hoàn thiện hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T sang hộ ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H. Trình UBND huyện Thanh Ba cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H theo quy định của pháp luật.

Đến năm 2024, sau khi ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T đã phát hiện ra thửa đất đã chuyển nhượng là không đúng vị trí trên thực địa. Ông Chu Văn H đã có đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 21, ngày 20/4/2011 là vô hiệu và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Đức H. Quan điểm của ông là đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn để trả lại quyền lợi hợp pháp cho ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T.

3.6. Ông Trương Khánh T - Đại diện theo ủy quyền của UBND xã Chí Tiên vắng mặt nhưng đã có quan điểm như sau:

Năm 2023, UBND xã Thanh Hà (cũ) tiếp nhận đề nghị của ông Chu Văn H, thường trú tại khu 5 Thanh Hà, xã Chí Tiên. UBND xã đã mời các bên liên quan đến làm việc với dung:

Hợp đồng chuyển nhượng năm 2011: Ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T. Hợp đồng được UBND xã Thanh Hà chứng thực số 21 ngày 20/4/2011 đối với thửa đất chuyển nhượng: Thửa đất số: 7; Tờ bản đồ số: 06; Loại BĐ ĐCCQ; Diện tích:

801,2 m² (Bằng chữ: tám trăm linh một phẩy hai mét vuông) Trong đó: Đất ở nông thôn (ONT): 300,0 m², đất trồng cây lâu năm (CLN): 501,2 m². Địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đã đăng ký biến động) số Q479393, số vào sổ H00393, do UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 20/10/1999.

Thông tin gốc của giấy chứng nhận: Thửa số: 26; Tờ bản đồ số: 4a ; Loại BĐ 299; Diện tích: 1.405,0 m², gồm: Đất ONT: 300,0 m², đất CLN: 1.105,0 m²

Theo biên bản làm việc ngày 21/8/2023 tại UBND xã Thanh Hà (cũ), các bên tham gia trình bày quan điểm như sau:

- Ông Chu Xuân H (đã chết): Năm 2011, do nhầm lẫn giấy chứng nhận và thửa đất, ông đã để em trai là Chu Văn H cùng vợ chuyển nhượng đất không đúng vị trí cho ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H. Năm 2021, gia đình mới phát hiện sự nhầm lẫn này.

- Ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H: Đã nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận số Q479393 và được cấp giấy chứng nhận mới số BG 472600, số vào sổ CH000175 ngày 24/8/2011. Sử dụng ổn định đến nay nhưng nay đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận đã cấp.

- Ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T: Đề nghị đính chính, công nhận lại quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận số Q479393, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 4a, diện tích 1.405,0 m².

- Ông Nguyễn Thanh P: Đề nghị cơ quan chuyên môn tạo điều kiện đính chính quyền sử dụng đất đúng thực tế cho hộ ông Chu Văn H, đồng thời thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H.

- Ông Chu Văn T: Đồng quan điểm, đề nghị thu hồi, hủy hồ sơ và giấy chứng nhận cấp sai; hướng dẫn ông Chu Văn H lập hồ sơ đính chính.

Để bảo đảm quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài, quan điểm của đại diện UBND xã như sau:

- Thửa đất ông Nguyễn Đức H đang sử dụng thực tế thuộc giấy chứng nhận của hộ ông Chu Xuân H. Thửa đất của ông Chu Văn H nằm vị trí khác, hiện cháu ông Chu Văn H là anh Chu Đình V đang sử dụng. Việc chuyển nhượng trước đây bị nhầm giấy chứng nhận, nhầm thửa đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã Thanh Hà (cũ) chứng thực không đảm bảo về chủ thể.

- Ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H đã có đơn đề nghị thu hồi, hủy giấy chứng nhận số BG 472600, số vào sổ CH000175 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 24/8/2011).

- Ông Chu Văn H có đơn xin định chính thửa đất số 17, tờ bản đồ 4a, diện tích 1.405,0 m² trên giấy chứng nhận Q 479393, sổ vào sổ H00393 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 20/10/1999).

Nội dung này phù hợp với đề nghị của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Thanh Ba (cũ) đã chuyển hồ sơ đề xuất Chủ tịch UBND huyện Thanh Ba ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận BG 472600 nêu trên. Tuy nhiên, UBND huyện Thanh Ba (cũ) chưa thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Hiện nay cả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đều do UBND xã Chí Tiên đang lưu giữ. UBND xã Chí Tiên nhất trí đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 21, ngày 20/4/2011 là vô hiệu và hủy GCNQSDĐ số BG 472600, sổ vào sổ CH000175 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 24/8/2011) mang tên ông Nguyễn Đức H, bà Hoàng Thị H.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Phú Thọ tham gia phiên tòa xác định quá trình giải quyết vụ án cho đến tại phiên tòa, Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và căn cứ vào các tài liệu chứng cứ, tình tiết của vụ án, các quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 21, ngày 20/4/2011 là vô hiệu và hủy GCNQSDĐ số BG 472600, sổ vào sổ CH000175 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 24/8/2011) mang tên ông Nguyễn Đức H, bà Hoàng Thị H. Ông Chu Văn H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để định chính thửa đất số 17, tờ bản đồ 4a, diện tích 1.405,0m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 479393, sổ vào sổ H00393 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 20/10/1999) hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Hiện nay UBND xã Chí Tiên đang lưu giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên).

Về việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T với vợ chồng ông Chu Văn L, bà Đỗ Thị T và anh Chu Đình V, các bên đương sự xác định đây là mối quan hệ riêng, không liên quan đến vụ án nên không ai có yêu cầu, đề nghị Tòa án giải quyết. Toàn bộ tài sản gồm: Nhà, công trình phụ và cây lâm lộc trên đất đã được Hội đồng định giá xác định giá trị, ông Chu Văn H, bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị T, anh Chu Đình V và chị Chu Thị T đều xác định đây là tài sản thuộc quyền sở hữu của anh Văn và chị Thảo nên không ai có yêu cầu, đề nghị Tòa án giải quyết, do đó không đặt ra giải quyết.

Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Chu Văn H và bà Trần Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H. Gia

đình bà Trần Thị H nhất trí vẫn chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H như trước đây (Toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng hiện nay do ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H đang quản lý và sử dụng). Ông Hùng và bà Hoà tự chịu trách nhiệm đi làm thủ tục chuyển nhượng; Không ai có yêu cầu, đề nghị Toà án giải quyết nên không đặt ra giải quyết.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện nhận nộp toàn bộ chi phí tố tụng, không yêu cầu Toà án giải quyết nên không đặt ra giải quyết.

Về án phí: Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nhưng tại phiên toà nguyên đơn tự nguyện nhận nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị Toà án ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tranh chấp yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có đăng ký hộ khẩu thường trú tại khu 2 Thanh Hà, xã Chí Tiên, tỉnh Phú Thọ (khu 2, xã Thanh Hà, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ cũ) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 3 - Phú Thọ (Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ cũ) theo quy định tại giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Tòa án đã giải thích về thời hiệu nhưng các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên vụ án được thụ lý và giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án:

2.1. Đối với yêu cầu của ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Trước khi khởi kiện ra Tòa ông Chu Văn H đã có đơn tố cáo ông Nguyễn Thanh P – Nguyên là cán bộ địa chính xã Thanh Hà và ông Chu Văn T – Nguyên là Chủ tịch UBND xã Thanh Hà đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện

Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ (cũ) về hành vi thiết lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 7, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: khu A, xã B, tỉnh Phú Thọ nay là khu 5 (Thanh Hà), xã Chí Tiên, tỉnh Phú Thọ từ hộ ông Chu Văn H, bà Đỗ Thị T sang ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H mà vợ chồng ông Chu Văn H không đồng ý ký xác nhận hồ sơ. Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Thanh Ba (cũ) đã giải quyết đơn tố cáo của ông Chu Văn H và ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số: 287/QĐ-ĐCSKT-MT ngày 26/4/2024 với lý do đã hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự.

Ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T đã khởi kiện ra Toà án nhân dân huyện Thanh Ba (nay là Toà án nhân dân khu vực 3 Phú Thọ) để yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21, ngày 20/4/2011 là vô hiệu. Ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T với mục đích chính là nhập trả lại toàn bộ diện tích đất 801,2m² theo hợp đồng số 21, ngày 20/4/2011 về cho vợ chồng nhà ông như cũ, ông Hùng và bà Toan không đều nghị phải bồi thường bất kỳ khoản tiền nào.

Trong quá trình Toà án giải quyết và tại phiên toà, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thống nhất đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21, ngày 20/4/2011 là vô hiệu.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21, ngày 20/4/2011 được xác lập không đúng chủ thể, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T không trực tiếp ký vào hợp đồng. Cán bộ địa chính đã soạn thảo hợp đồng và thiết lập hồ sơ chuyển nhượng vắng mặt ông Hùng và bà Toan. Ông Chu Văn T và ông Nguyễn Thanh P đều thừa nhận việc thiết lập hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T với ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H là không đúng dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ số BG 472600, số vào sổ CH000175 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 24/8/2011) mang tên ông Nguyễn Đức H, bà Hoàng Thị H không đúng. Vì vậy, có đủ căn cứ để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21, ngày 20/4/2011 là vô hiệu.

Mặc dù yêu cầu khởi kiện ban đầu nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, Toà án xét thấy việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cần thiết cho việc giải quyết vụ án được triệt để; Đồng thời nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đại diện UBND xã Chí Tiên, tỉnh Phú Thọ đều

nhất trí đề nghị Tòa án tuyên bố huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 472600, số vào sổ CH000175 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 24/8/2011) mang tên ông Nguyễn Đức H, bà Hoàng Thị H.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xác định việc cấp GCNQSDĐ số BG 472600, số vào sổ CH000175 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 24/8/2011) mang tên ông Nguyễn Đức H, bà Hoàng Thị H là không đúng, xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21, ngày 20/4/2011 vô hiệu. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần tuyên bố huỷ GCNQSDĐ số BG 472600, số vào sổ CH000175 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 24/8/2011) mang tên ông Nguyễn Đức H, bà Hoàng Thị H.

2.2. Đối với yêu cầu của ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Mục đích của ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu chỉ là nhập trả lại toàn bộ diện tích đất 801,2m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21, ngày 20/4/2011 (vô hiệu) về cho vợ chồng nhà ông như cũ, ông Hùng và bà Toan không đề nghị phải bồi thường bất kỳ khoản tiền nào. Ông Hùng và bà Toan nhất trí tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để nhập lại diện tích đất đã bị chuyển nhượng nhầm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21, ngày 20/4/2011 hoặc ông sẽ đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q479393, số vào sổ H00393, do UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 20/10/1999 của gia đình ông. Các bên không phải trả lại cho nhau những gì đã nhận và không phải bồi thường bất kỳ khoản gì; Vì vậy, Tòa án không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2.3. Về việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T với vợ chồng ông Chu Văn L, bà Đỗ Thị T và anh Chu Đình V, các bên đương sự xác định đây là mối quan hệ riêng, không liên quan đến vụ án nên không ai có yêu cầu, đề nghị Tòa án giải quyết. Toàn bộ tài sản gồm: Nhà, công trình phụ và cây lâm lộc trên đất đã được Hội đồng định giá xác định giá trị, ông Chu Văn H, bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị T, anh Chu Đình V và chị Chu Thị T đều xác định đây là tài sản thuộc quyền sở hữu của anh Văn và chị Thảo. Đã được Hội đồng định giá xác định giá trị, nhưng không ai có yêu cầu, đề nghị Tòa án giải quyết, do đó không đặt ra giải quyết trong vụ án này.

2.4. Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Chu Văn H và bà Trần Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H. Gia

đình bà Trần Thị H nhất trí vẫn chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H như trước đây. Ông Hùng và bà Hoà tự chịu trách nhiệm đi làm thủ tục chuyển nhượng; Toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng hiện nay do ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H đang quản lý và sử dụng, đã được Hội đồng định giá xác định giá trị nhưng không ai có yêu cầu, đề nghị Toà án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[3]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện nhận nộp toàn bộ chi phí tố tụng, không yêu cầu Toà án giải quyết.

[4]. Về án phí: Bị đơn phải chịu nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên toà nguyên đơn tự nguyện nhận nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, vì vậy bị đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử cần xác nhận.

Do các đương sự xác định chưa có thiệt hại xảy ra, các đương sự không phải trả lại cho nhau những gì đã nhận và không ai có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét về án phí.

[5]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Phú Thọ như đã trình bày trên, Hội đồng xét xử xét thấy hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Về điều luật áp dụng:

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 132, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 127, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 của 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.

[2]. Về nội dung yêu cầu:

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 21, ngày 20/4/2011 là vô hiệu.

Tuyên bố hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 472600, số vào sổ CH000175 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 24/8/2011) mang tên ông Nguyễn Đức H, bà Hoàng Thị H.

Ông Chu Văn H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đính chính thửa đất số 17, tờ bản đồ 4a, diện tích 1.405,0 m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 479393, số vào sổ H00393 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 20/10/1999) hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Hợp đồng số 21, ngày 20/4/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 472600, số vào sổ CH000175 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 24/8/2011) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 479393, số vào sổ H00393 (UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 20/10/1999) hiện nay UBND xã Chí Tiên, tỉnh Phú Thọ đang lưu giữ).

Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T với vợ chồng ông Chu Văn L, bà Đỗ Thị T và anh Chu Đình V, các bên đương sự xác định đây là mối quan hệ riêng, không liên quan đến vụ án nên không ai có yêu cầu, đề nghị Toà án giải quyết. Toàn bộ tài sản gồm: Nhà, công trình phụ và cây lâm lộc trên đất đã được Hội đồng định giá xác định giá trị, ông Chu Văn H, bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị T, anh Chu Đình V và chị Chu Thị T đều xác định đây là tài sản thuộc quyền sở hữu của anh Văn và chị Thảo nên không ai có yêu cầu, đề nghị Toà án giải quyết, do đó không đặt ra giải quyết.

Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Chu Văn H và bà Trần Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H. Gia đình bà Trần Thị H nhất trí vẫn chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H như trước đây (Toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng hiện nay do ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H đang quản lý và sử dụng). Ông Hùng và bà Hoà tự chịu trách nhiệm đi làm thủ tục chuyển nhượng; Không ai có yêu cầu, đề nghị Toà án giải quyết nên không đặt ra giải quyết.

[3]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện nhận nộp toàn bộ chi phí tố tụng là 12.100.000đ (*Mười hai triệu một trăm nghìn đồng*), không yêu cầu Toà án giải quyết nên không đặt ra giải quyết.

[4]. Về án phí: Ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T tự nguyện nhận chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm thay ông Nguyễn Đức H và bà Hoàng Thị H là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng chẵn*). Xác nhận ông Hà Văn V là đại diện theo uỷ quyền của ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị T đã nộp số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0002017, ngày 13 tháng 12 năm 2024 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Thanh Ba (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ).

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 3;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vi Thị Năm