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

Bản án số: 21/2023/DS-ST
Ngày 30 tháng 6 năm 2023
"V/V Yêu cầu tuyên bố giao dịch Dân sự vô hiệu và hủy quyết định cá biệt"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

-Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đào Văn Đạt.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Xuân Thành.
Ông Võ Duy Bảo.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hà.Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Tâm: Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 93/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp: Yêu cầu tuyên bố giao dịch Dân sự vô hiệu và hủy quyết định cá biệt, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** . Ông Hồ Đức T, sinh năm 1975; Cư trú: xóm B, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1978; Cư trú: xóm T, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Bị đơn:** Trần Xuân T, sinh năm 1965; Cư trú: xóm T, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1975; Cư trú: xóm B, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Hồ Thị L, sinh năm 1981; Cư trú: xóm T, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Bùi Thị D, sinh năm 1957; Cư trú: xóm T, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. UBND huyện Q, tỉnh Nghệ An. Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Đình T Chủ tịch - UBND huyện Q, tỉnh Nghệ An, người đại diện theo ủy

quyền ông Quán Vi G. Phó Chủ tịch - UBND huyện Q, tỉnh Nghệ An. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Nghệ An. Người đại diện theo pháp luật ông Hoàng Quốc V Giám đốc Sở tài nguyên và môi trường . Người đại diện theo ủy quyền ông Hồ Thế H, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q, tỉnh Nghệ An. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. UBND xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An

Người đại diện theo pháp luật ông Trần Xuân L – Chủ tịch UBND xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Hồ Đức T và Trần Thị T trình bày: Ngày 11 tháng 01 năm 2022 vợ chồng tôi có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D. Ông T và bà D chuyển nhượng cho vợ chồng tôi một thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DC 742424, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 00188, cấp ngày 13/9/2021 cấp cho ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị D (thửa đất này theo ông T và bà D là giáp đường Quốc lộ 48), sau đó vợ chồng ông được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 742233, số vào sổ CS 00024, cấp ngày 25/01/2022 (tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 37, diện tích 177,4 m^2, (trong đó 80,0 m^2 đất ở và 97,4 m^2 đất trồng cây lâu năm) mang tên Hồ Đức T và Trần Thị T. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện ra thửa đất mà vợ chồng nhận chuyển nhượng của ông T bà D được tách ra từ thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DC 742424, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 00188, cấp ngày 13/9/2021, địa chỉ xóm T, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An (giáp đường quốc lộ 48) là được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 039560 do UBND huyện Q cấp ngày 04/7/1996 cho ông Trần Xuân T bao gồm 02 thửa đất: thửa 106 và thửa 70A, tờ bản đồ 22, ở địa chỉ nơi khác (trong xóm), do vậy, thửa đất này là sai địa chỉ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có giá trị.

Nay yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông là Hồ Đức Tr, Trần Thị T và Trần Xuân T, Bùi Thị D lập ngày 11/10/2022 là vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 742233, số vào sổ CS 00024, cấp ngày 25/01/2022 (tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 37, diện tích 177,4 m^2) mang tên Hồ Đức T và Trần Thị Th. Không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý về tuyên bố Hợp đồng vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn K, bà Hồ Thị L trình bày: Ngày 10/01/2022 vợ chồng tôi là Nguyễn Văn K và bà Hồ Thị L có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D. Ông T và bà D chuyển nhượng cho vợ chồng tôi một thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DC 742424, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 00188, cấp ngày 13/9/2021 cấp cho ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D (thửa đất này theo ông T là giáp Quốc lộ 48). Sau đó vợ

chồng tôi được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 742234, số vào sổ CS 00025, cấp ngày 25/01/2022 (Tại thửa đất số 116, tờ bản đồ 37, diện tích 175,6 m^2 (trong đó 80,0 m^2 đất ở và 95,6 m^2 đất trồng cây lâu năm) mang tên Nguyễn Văn K và Hồ Thị L. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện ra thửa đất mà vợ chồng nhận chuyển nhượng của ông T bà D được tách ra từ thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DC 742424, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 00188, cấp ngày 13/9/2021, địa chỉ xóm T, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An (giáp đường quốc lộ 48) là được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 039560 do UBND huyện Q cấp ngày 04/7/1996 cho ông Trần Xuân T bao gồm 02 thửa đất: thửa 106 và thửa 70A, tờ bản đồ 22, ở địa chỉ nơi khác (trong xóm), do vậy, thửa đất này là sai địa chỉ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có giá trị.

Nay yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi là Nguyễn Văn K, bà Hồ Thị L và Trần Xuân T, Bùi Thị D lập ngày 10/01/2022 là vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 742234, số vào sổ CS 00025, cấp ngày 25/01/2022 (tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 37, diện tích 175,6 m^2) mang tên Nguyễn Văn K và Hồ Thị L. Không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý về tuyên bố Hợp đồng vô hiệu.

Ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D trình bày: Ngày 10/01/2022 vợ chồng tôi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Hồ Thị L, đến ngày 11 tháng 01 năm 2022 vợ chồng tôi và vợ chồng ông Hồ Đức T và Trần Thị T có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp DC 742424, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 00188, cấp ngày 13/09/2021 cho tôi, nhưng thực tế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là cấp đổi lại từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà tôi đã được cấp từ năm 1996, cụ thể: Là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri G 039560, ngày 04/7/1996 được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp cho vợ chồng tôi (diện tích đất này là 1955,4 m^2, địa chỉ là ở trong xóm cũ chứ không phải giáp đường 48. Mà mục đích của tôi là chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tr, bà Th, ông K, bà L là diện tích đất địa chỉ giáp đường quốc lộ 48 mà trước đây tôi mua lại của ông Lê Văn H.

Khi tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H thì ông H chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà sau này thì huyện mới cấp cho ông H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H này thì được ủy ban nhân dân xã giao cho tôi, khi đó thì tôi có hai bìa đỏ, một bìa nằm trong xóm cũ là cấp mang tên tôi, còn bìa đất giáp đường quốc lộ 48 là mang tên ông H. Khi đó, tôi có hai bìa đỏ thì sợ đóng thuế cho nhà nước nhiều nên tôi có trả lại bìa đỏ mang tên ông Lê Văn H cho xóm, sau này tôi mới biết bìa đỏ mang tên ông H đã sửa lại thành là ông Lê Văn T. Sau khi trả lại cho xóm bìa đỏ ông H thì tôi mới đưa bìa đỏ mang tên tôi đi chuyển đổi thành bìa mới có diện tích ít hơn và giáp đường quốc lộ 48 cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên tôi có số sê ri G 039560, ngày 04/7/1996 sau cấp đổi lại thì đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp đổi sang giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số DC 742424, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 00188, cấp ngày 13/09/2021 cho tôi. Chính tôi chuyển nhượng diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho vợ chồng anh T và anh K và đã tách thành các thửa làm bìa cho họ.

Nay ông Tr, ông K yêu cầu Tòa án tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tôi là vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi cũng nhất trí vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn cứ vào bìa cấp cho tôi số DC 742424, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 00188, cấp ngày 13/09/2021 là sai địa chỉ thửa đất.

Tôi không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì trình tự thủ tục cấp sai địa chỉ thửa đất. Về quyền lợi của các bên đều được bảo đảm, không ảnh hưởng gì, chỉ sai trình tự thủ tục cấp đất và sai địa chỉ, hiện nay các bên đã sử dụng địa chỉ thửa đất ổn định đúng quy hoạch.

Ý kiến của đại diện UBND xã T và UBND huyện Q trình bày: năm 1996 ông Trần Xuân T được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri G 039560, ngày 04/7/1996, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là tại thửa đất, vị trí mà ông T mua lại của ông Bùi Văn C nằm ở trong xóm. Năm 2019 ông T đã chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Hồ Thị H, nay là thửa số 24, tờ bản đồ số 46, diện tích 1955,4 m^2. Giấy chứng nhận này đã được ông Trần Xuân T sử dụng để lập hồ sơ cấp đổi cho thửa 71, tờ bản đồ địa chính số 37 xã T, hồ sơ đầy đủ thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nghệ An đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 742424, ngày 13/9/2021 cho ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 039373 do UBND huyện cấp ngày 04/7/1996 mang tên ông Lê Văn H, chính là giấy chứng nhận đã cấp cho ông Lê Văn H tại vị trí giáp Quốc lộ 48 mà ông H đã chuyển nhượng cho ông Trần Xuân T. Hiện nay gia đình ông T đang ở, tức là thửa đất số 71, tờ bản đồ 37 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 742424, ngày 13/9/2021 cho ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D. Giấy chứng nhận này đã được UBND huyện thu hồi theo quy định của pháp luật.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 742424, ngày 13/9/2021 cho ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D tại thửa đất số 71, tờ bản đồ địa chính 37 xóm T, xã T, Quỳ Hợp (giáp đường Quốc lộ 48), ông Trần Xuân T đã đề nghị làm thủ tục tách thành ba thửa để chuyển nhượng cho ông Hồ Đức Tr, Nguyễn Văn K như sau: Thửa đất số 116, tờ bản đồ địa chính số 37, diện tích 175,6 m^2, số DC 742234, vào sổ cấp giấy CS00025,cấp ngày 25/01/2022 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K bà Hồ Thị L. Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 37, diện tích 177,4 m^2 số DC 742233, vào sổ cấp giấy CS00024,cấp ngày 25/01/2022 chuyển nhượng cho ông Hồ Đức T và bà Trần Thị Th. Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 37, diện tích 967,9 m^2 số DC 742232, vào sổ cấp giấy CS00023, cấp ngày 25/01/2022 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D. UBND xã T nhận thấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp, do vậy đề nghị Tòa

án nhân dân tỉnh Nghệ An tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23/HĐCN, ngày 11/01/2022 giữa vợ chồng ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị D với vợ chồng ông Hồ Đức Tr, bà Trần Thị Th, Hợp đồng số 15/HĐCN giữa vợ chồng ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị D với vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Hồ Thị L là vô hiệu, hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nêu trên.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: Ngày 18/8/2021, ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ địa chính số 37, diện tích 1320,9 m^2 tại xã T, huyện Q. Hồ sơ thủ tục là đầy đủ, ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q đủ điều kiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/9/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 742424 cho ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ địa chính số 37, diện tích 1320,9 m^2, tại xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Sau đó ông T đề nghị tách thửa đất này thành 03 thửa đất và được cấp giấy chứng nhận số phát hành DC 742232, DC 742234, DC 742233 ngày 25/01/2022, cụ thể như sau: Thửa đất số 116, tờ bản đồ địa chính số 37, diện tích 175,6 m^2, số DC 742234, vào sổ cấp giấy CS00025, cấp ngày 25/01/2022 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K bà Hồ Thị L. Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 37, diện tích 177,4 m^2 số DC 742233, vào sổ cấp giấy CS00024,cấp ngày 25/01/2022 chuyển nhượng cho ông Hồ Đức T và bà Trần Thị Th. Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 37, diện tích 967,9 m^2 số DC 742232, vào sổ cấp giấy CS00023, cấp ngày 25/01/2022 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D, căn cứ các quy định của pháp luật thì Sở Tài nguyên và Môi trường ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng. Nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức Tr, Nguyễn Văn K về việc " Tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Việc thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng trên là thực hiện theo Bản án, hoặc quyết định của Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm: 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, đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định, đảm bảo quyền lợi nghĩa vụ của họ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 34 BLTTDS năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Đức T và ông Nguyễn Văn K, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K, bà Hồ Thị L với ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D ký ngày 10/01/2022. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Đức T, bà Trần Thị T với ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D ký ngày 11/01/2022. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC742424, ngày 13/9/2021 cấp cho ông T, bà D. giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 742232, ngày 25/01/2022 cấp cho ông T, bà D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 742234, ngày 25/01/2022 cấp cho ông

Nguyễn Văn K, bà Hồ Thị L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 742232, ngày 25/01/2022 cấp cho ông Hồ Đức Tr, bà Trần Thị Th.

Về án phí các đương sự phải chịu theo quy định của 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định.

[1] *Về tố tụng:* Quan hệ tranh chấp được xác định trong vụ án là " *Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*". Bị đơn có địa chỉ ở xóm T, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng Dân sự, khoản 4 Điều 32 của Bộ luật tố tụng hành chính. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và đối thoại theo quy định tại khoản 1 Điều 208 của Bộ luật tố tụng Dân sự và Điều 136 Luật Tố tụng Hành chính.

Tại phiên Tòa ông Hồ Đức T, Nguyễn Văn K, ông Trần Xuân T, Trần Thị T, Hồ Thị L, Bùi Thị D, Trần Xuân L, ông Quán Vi G và ông Hồ Thế H đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 207, khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*. Đây là vụ án " *Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt* " theo khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật tố tụng Dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] *Về thời hiệu*: Đây là yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu theo Điều 429 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 132 Bộ luật dân sự thì yêu cầu này vẫn còn thời hiệu.

[2] *Về nội dung tranh chấp*: Năm 1996 gia đình ông Trần Xuân T mua một thửa đất với ông Bùi Văn C trong xóm T, xã T, sau được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 039560 ngày 04/7/1996 mang tên ông Trần Xuân T có diện tích đất là 1955,4 m^2, năm 2019 đã chuyển nhượng cho bà Hồ Thị H nay là thửa đất số 24, tờ bản đồ số 46, diện tích 1955,4 m^2). Năm 1996 ông Trần Xuân T mua của ông Lê Văn H một thửa đất giáp đường quốc lộ 48. Mua xong thì UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H số phát hành G 039373 cấp ngày 04/7/1996, tại vị trí thửa đất số 71, tờ bản đồ địa chính số 37. Như vậy năm 1996 ông Trần Xuân T có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo ông T trình bày là do sợ nộp thuế nhiều nên ông T đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn H cho xóm trưởng (giấy chứng nhận này sau bị tẩy sửa thành tên Lê Văn T). Năm 2021 ông Trần Xuân T đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 039560 ngày 04/7/1996 mang tên ông Trần Xuân T để lập hồ sơ cấp đổi cho thửa đất số 71, tờ bản đồ địa chính số 37, xã T, huyện Qùy Hợp. Hồ sơ được UBND xã T xác nhận và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q thẩm định đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận và Sở Tài

nguyên và Môi trường đã ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Nghệ An cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 742424, ngày 13/9/2021 có diện tích là 1320,9m^2 cho ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D (giáp đường Quốc lộ 48).

Đến tháng 01 năm 2022 vợ chồng ông Trần Xuân T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Văn K và ông Hồ Đức T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 742424, ngày 13/9/2021 có diện tích là 1320,9m^2 cấp cho ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D (giáp đường Quốc lộ 48). Sau khi hoàn tất thủ tục thì ông K và ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát hiện ra là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 742424, ngày 13/9/2021 có diện tích là 1320,9m^2 là được chuyển đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 039560 ngày 04/7/1996 mang tên ông Trần Xuân T (ở trong xóm), không phải giáp đường Quốc lộ 48, mà ông K và ông T thì nhận chuyển nhượng là diện tích đất giáp đường Quốc lộ 48.

[2.1] *Xét yêu cầu của đương sự:*

Xét yêu cầu của ông Hồ Đức Tr, bà Trần Thị Th: Ngày 11 tháng 01 năm 2022 vợ chồng ông Hồ Đức Tr, bà Trần Thị T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D, sau khi ký kết và hoàn thành thủ tục thì vợ chồng ông T bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 742233, số vào sổ 00024 cấp ngày 25/01/2022, tại thửa đất số 117, tờ bản đồ 37, diện tích 177,4 m^2. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T phát hiện ra thửa đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông T là địa chỉ ở nơi khác (trong xóm) không phải giáp đường Quốc lộ 48 như ông đang ở hiện nay, do vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T ngày 11/01/2022 được tách ra từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DC 742424, ngày 13/9/2021 có diện tích là 1320,9m^2 là sai. Nay ông, bà yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2022 là vô hiệu và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 742233, số vào sổ 00024 cấp ngày 25/01/2022, tại thửa đất số 117, tờ bản đồ 37, diện tích 177,4 m^2 mang tên ông Hồ Đức T và bà Trần Thị T.

Ngày 10 tháng 01 năm 2022 vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Hồ Thị L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D, sau khi ký kết và hoàn thành thủ tục thì vợ chồng ông K bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 742234, số vào sổ 00025 cấp ngày 25/01/2022, tại thửa đất số 116, tờ bản đồ 37, diện tích 175,6 m^2. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K phát hiện ra thửa đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông T là địa chỉ ở nơi khác (trong xóm) không phải giáp đường Quốc lộ 48 như ông đang ở hiện nay, do vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T ngày 10/01/2022 được tách ra từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DC 742424, ngày 13/9/2021 có diện tích là 1320,9m^2 là sai. Nay ông, bà yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2022 là vô hiệu và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số DC 742234, số vào sổ 00025 cấp ngày 25/01/2022, tại thửa đất số 116, tờ bản đồ 37, diện tích 175,6 m^2 mang tên ông Nguyễn Văn K và bà Hồ Thị L.

Ông Trần Xuân T thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng như lời trình bày của ông T và ông K.

Về thửa đất mà ông T chuyển nhượng cho ông T và ông K là thửa đất giáp đường Quốc lộ 48, chính thửa đất này là ông T mua lại của ông Lê Văn H, sau đó ông H được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành G 039373, cấp ngày 04/7/1996, tại thửa đất số 71, tờ bản đồ địa chính số số 37 giáp đường Quốc lộ 48.

Tại các văn bản của UBND xã T, UBND huyện Q và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nghệ An đều công nhận việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân T là có sai sót. Cụ thể ông Trần Xuân T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Văn C diện tích đất này là trong xóm, (*Không phải ngoài đường Quốc lộ 48*) tại thửa đất số 24, bản đồ 46 diện tích 1955,4 m^2, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê văn H tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37, ông H được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử đất mang tên ông H. Giấy chứng nhận này ông T đã trả lại cho bản quản lý xóm, sau đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này về thông tin chủ sử dụng đã bị tẩy sửa đó là Lê Văn H sửa thành Lê Văn T, giấy chứng nhận này đã được UBND huyện Q, tỉnh Nghệ An thu hồi xử lý theo quy định của pháp luật. Về yêu cầu của các ông Nguyễn Văn K, Hồ Đức T thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Xét hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu, do vậy khi nào các đương sự có yêu cầu thì giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Án phí: Trong vụ án này do sự nhầm lẫn của bị đơn nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới vô hiệu, đây là lỗi của bị đơn ông Trần Xuân T. Do vậy ông Trần Xuân T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 227, 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 117, Điều 122, Điều 126 của Bộ luật dân sự năm 2025, Nghị quyết số 236/2016 UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên xử:

[1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K, bà Hồ Thị L với ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị D được UBND xã T chứng thực ngày 10/01/2021. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Đức Tr, bà Trần Thị T với ông Trần Xuân T bà Bùi Thị D được UBND xã T, huyện Q chứng thực ngày 11/01/2021 vô hiệu.

[2] Hủy quyết định về việc cấp về việc cấp và Hủy bốn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 742234, số vào sổ 00025 cấp ngày 25/01/2022 cấp cho ông Nguyễn Văn K bà Hồ Thị L, GCNQSD đất số DC 742233, số vào sổ CS 00024, cấp ngày 25/01/2022 cấp cho ông Hồ Đức T và bà Trần Thị Th, 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 742232, vào sổ cấp giấy CS00023, cấp ngày 25/01/2022 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DC 742424 vào sổ cấp giấy CS 00188, ngày 13/9/2021 đều cấp cho ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị D.

[3] Án phí: Ông Trần Xuân T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*). Trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn K, ông Hồ Đức T mỗi người 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Nghệ An theo các biên lai thu tiền số 0007072 và số 0007072 ngày 27 tháng 4 năm 2023.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo 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 tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận
- VKSND tỉnh Nghệ An
- Những người tham gia tố tụng.
- Cục THADS tỉnh Nghệ An.
- Chi cục THADS huyện Q.
- Lưu hồ sơ vụ án

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

ĐÀO VĂN ĐẠT