**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ**
**THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2022/DS-ST
Ngày: 05-7-2022
*V/v:* "*Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Đòi tài sản và Hủy phần chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**----------**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :***

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Đông Thanh

- *Các hội thẩm nhân dân:* Ông Đoàn Văn Đức và bà Phạm Thị Hoa.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hoàng Thị Mỹ Thương - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà:*** Bà Trần Thị Hương Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Sơn Trà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 09/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 01 năm 2022, về việc: "*Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Đòi tài sản và hủy chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2022/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 54/2022/QĐST- DS ngày 20/6/2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thanh H**, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Đ. *Có mặt.*

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Sỷ K**, sinh năm 1999; HKTT: Phường L, thành phố B, tỉnh Đ; chỗ ở hiện nay: 758/52B X, phường 25, quận B, TP. Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: Số 36 - xã T, huyện Đ, tỉnh Đ. *Vắng mặt không có lý do.*

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* **Văn phòng Công Chứng N**; địa chỉ: Số 106 đường 2, quận H, thành phố Đà Nẵng. *Có đơn xin vắng mặt.*

## NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong đơn khởi kiện gửi đến Toà án ngày 24/12/2021; đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/01/2022; ngày 24/3/2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:*

Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 26 thuộc địa chỉ: Lô 02, Khu E2, Khu tái định cư N, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận QSD đất QSH tài sản và tài sản gắn liền với đất số CK 237030; số vào sổ cấp GCN: $CT_s$ 137141 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/9/2017 đứng tên ông Nguyễn Hồ Minh Đ và bà Lê Kim N đã được chỉnh lý biến động sang tên cho tôi - Nguyễn Thị Thanh H tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S ngày 20/8/2019.

Do có quan hệ họ hàng và lý do cá nhân trong việc cần phải giao dịch khi tôi bận việc đột xuất và tạo điều kiện thuận lợi cho K huy động vốn nếu K muốn mua Thửa đất nêu trên, nên trước khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ tôi sang cho K thì giữa tôi và K có thỏa thuận bằng miệng là K chỉ đứng tên giúp và chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho tôi. Đồng thời K cũng cam kết trong bất kỳ trường hợp nào và bất kỳ lúc nào tôi yêu cầu trả lại QSD đất này thì K sẽ chuyển sang tên lại cho tôi hoặc trả lại toàn bộ giá trị của lô đất theo giá thị trường tại thời điểm tôi yêu cầu. Sau khi hai bên đã thống nhất thỏa thuận thì vào ngày 23/3/2021, tại Văn Phòng Công chứng N tôi và K đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 2573. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết thì cùng ngày 23/3/2021 văn bản thỏa thuận trước đó giữa tôi và K cũng được xác lập, có chữ ký và chữ viết của cả hai bên. Do chỉ là nhờ K đứng tên giúp trong giấy chứng nhận QSD đất nên tôi là người làm tất cả các thủ tục cần thiết để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S chỉnh lý đăng ký biến động thửa đất nêu trên từ tôi

sang Nguyễn Sỷ K vào ngày 01/4/2021 theo hồ sơ số: 311977.CN.007, tại phần "Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý" của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CK 237030, số vào sổ cấp GCN: $CT_S$137141 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/9/2017.

Tuy nhiên, sau khi đăng ký thủ tục cấp giấy CNQSD đất sang tên cho K thì K không thực hiện giao dịch chuyển nhượng và cũng không có nhu cầu mua để sử dụng nên tôi đã yêu cầu K đến Văn phòng Công chứng N để hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký kết ngày 23/3/2021 và sang tên trả lại thửa đất trên cho tôi nhưng K không thực hiện và cố tình chiếm dụng. Do đó, tôi đề nghị Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 2573 được ký kết tại Văn Phòng Công chứng N ngày 23/3/2021 giữa tôi Nguyễn Thị Thanh H và Nguyễn Sỷ K vô hiệu. Hậu quả của việc giao dịch vô hiệu sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Buộc Nguyễn Sỷ K phải trả lại cho tôi Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 26 thuộc địa chỉ: Lô 02, Khu E2, Khu tái định cư N, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận QSD đất QSH tài sản và tài sản gắn liền với đất số CK 237030; số vào sổ cấp GCN: $CT_s$ 137141 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/9/2017 đứng tên ông Nguyễn Hồ Minh Đ và bà Lê Kim N được chỉnh lý sang tên cho tôi - Nguyễn Thị Thanh H tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Sơn Trà ngày 20/8/2019.

- Hủy phần chỉnh lý đăng ký biến động ngày 01/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S đã đăng ký biến động Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 26 thuộc địa chỉ: Lô 02, Khu E2, Khu tái định cư Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng từ bà Nguyễn Thị Thanh H sang ông Nguyễn Sỷ K theo hồ sơ số: 311977.CN.007, tại phần "Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý" của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CK 237030, số vào sổ cấp GCN: $CT_S$137141 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/9/2017.

** Bị đơn ông Nguyễn Sỷ K đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến nên không có lời khai của ông K trong hồ sơ vụ án và không có ý kiến phản hồi gì liên quan đến chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cũng như ý kiến về việc có hay không yêu cầu phản tố.*

** Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn Phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng vắng mặt nhưng trong hồ sơ thể hiện:*

Ngày 23/3/2021, Văn phòng Công Chứng N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2573, theo đó bà Nguyễn Thị Thanh H chuyển nhượng QSD đất tại thửa số 220, tờ bản đồ số 26 theo Giấy chứng nhận QSD đất QSH tài sản và tài sản gắn liền với đất số CK 237030 cho ông Nguyễn Sỷ K.

Tại thời điểm công chứng, Văn phòng Công Chứng N không nhận được bất kỳ văn bản tranh chấp, phong tỏa tài sản nào; hồ sơ công chứng đầy đủ thủ tục theo quy định; các bên giao dịch có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, tự nguyện giao kết hợp đồng, không bị đe dọa, lừa dối; không ép buộc. Các bên đã tự nguyện yêu cầu công chứng ghi rõ trong hợp đồng "Tôi đã đọc và đồng ý". Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2573 đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Từ những cơ sở nêu trên, Văn phòng Công Chứng N kính đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 24/5/2022, Toà án ra Thông báo hướng dẫn Văn phòng Công Chứng N làm đơn yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, ngày 04/7/2022, Văn phòng Công Chứng N có Công văn số: 146/CV-VPCCNHS trả lời không có yêu cầu độc lập và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng.

- Về người tham gia tố tụng:

+ Đối với nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 và 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Đối với bị đơn: Không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS. Không cung cấp đơn trình bày, không tham gia đầy đủ các buổi hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng và không tham gia phiên tòa dù đã được tòa án triệu tập hợp lệ.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 117, 122, 123, 124, 131; 158; 166 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H đối với ông Nguyễn Sỷ K, về việc: "*Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Đòi tài sản và Hủy phần chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2573 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Sỷ K tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hải Sâm thành phố Đà Nẵng ngày 23/3/2021 vô hiệu.

+ Buộc ông Nguyễn Sỷ K phải giao lại cho bà Nguyễn Thị Thanh H Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 26 thuộc địa chỉ: Lô 02, Khu E2, Khu tái định cư N, quận S, thành phố Đà Nẵng kèm theo Giấy chứng nhận QSD đất QSH tài sản và tài sản gắn liền với đất số CK 237030; số vào sổ cấp GCN: $CT_s$ 137141 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/9/2017 đứng tên ông Nguyễn Hồ Minh Đ và bà Lê Kim N được chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Thanh H tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S ngày 20/8/2019 và phần chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Sỷ K tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S ngày 01/4/2021.

+ Hủy phần chỉnh lý đăng ký biến động ngày 01/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S đã đăng ký biến động Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 26 thuộc địa chỉ: Lô 02, Khu E2, Khu tái định cư N, quận S, thành phố Đà Nẵng từ bà Nguyễn Thị Thanh H sang ông Nguyễn Sỷ K theo hồ sơ số: 311977.CN.007, tại phần: "Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý" của Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CK 237030, số vào sổ cấp GCN: $CT_S$137141 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/9/2017.

+ Sau khi án có hiệu lực pháp luật, bà Hoà có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý lại Quyền sở hữu đối với Thửa đất nêu trên cho bà Hoà.

***Về chứng cứ:**

*Những sự kiện không cần phải chứng minh:*

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 2573 được ký kết tại Văn Phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng ngày 23/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Sỷ K.

- Giấy chứng nhận QSD đất QSH tài sản và tài sản gắn liền với đất số CK 237030; số vào sổ cấp GCN: $CT_s$ 137141 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/9/2017 đứng tên ông Nguyễn Hồ Minh Đ và bà Lê Kim N được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Thanh H tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Sơn Trà ngày 20/8/2019.

- Giấy chứng nhận QSD đất QSH tài sản và tài sản gắn liền với đất số CK 237030; số vào sổ cấp GCN: $CT_s$ 137141 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/9/2017 đứng tên ông Nguyễn Hồ Minh Đ và bà Lê Kim N được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Thanh H tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S ngày 20/8/2019, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Sỹ K ngày 01/4/2021.

- Biên bản thỏa thuận ngày 23/3/2021.

- Kết luận giám định số 46/KLTL-KTHS ngày 19/5/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an thành phố Đà Nẵng.

*Những tình tiết các bên thống nhất:* Không có.

*Những tình tiết các bên không thống nhất:*

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn ông Nguyễn Sỷ K không có ý kiến phản hồi.

- Người liên quan Văn phòng Công Chứng N thành phố Đà Nẵng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Toà án giải quyết 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Lô 02 Khu E2, Khu TĐC N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng. Căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H về việc: "*Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Đòi tài sản và hủy chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* đối với ông Nguyễn Sỷ K thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng.

[1.2]. Người có quyền lợi và nghĩa liên quan Văn Phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng có đơn xin xét xử vắng mặt. Riêng bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. HĐXX xét xử vắng mặt ông K và Văn Phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng là theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2573 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Sỷ K tại Văn Phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng ngày 23/3/2021 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, ngoài sự thỏa thuận như trong hợp đồng chuyển nhượng trên thì các bên đương sự còn thỏa thuận bằng văn bản ghi cùng ngày 23/3/2021, với nội dung như sau:

*"1. Bà Nguyễn Thị Thanh H là chủ sở hữu hợp pháp Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m$^2$ đất tại lô 02, Khu E2, Khu TĐC N, phường N, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CK 237030 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/9/2017, đăng ký biến động chủ sở hữu đất cho bà Nguyễn Thị Thanh H vào ngày 20/8/2019. (Sau đây gọi chung là "Thửa đất").*

*Vì lý do cá nhân bà Nguyễn Thị Thanh H nhờ ông Nguyễn Sỷ K đứng tên giúp thửa đất nói trên.*

*2. Ông Nguyễn Sỷ K xác nhận chỉ là bên đứng tên giúp bà Nguyễn Thị Thanh H và chưa thanh toán bất kỳ một khoản nào cho bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2021 tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm.*

*3. Ông Nguyễn Sỷ K cam kết trong bất kỳ trường hợp nào và bất kỳ lúc nào bà Nguyễn Thị Thanh H yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H thì ông K sẽ chuyển sang tên lại cho bà H hoặc trả lại toàn bộ giá trị của lô đất theo giá thị trường tại thời điểm bà H yêu cầu...".*

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Sỷ K không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của bà H. Do đó, để có cơ sở xác định chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Sỷ K dưới mục "Người đứng tên giùm" trên văn bản thỏa thuận này có đúng chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Sỷ K hay không? Ngày 28/4/2022, Tòa án nhân dân quận Sơn Trà đã ra Quyết định Trưng cầu Phòng kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Đà Nẵng thực hiện chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Sỷ K trên các tài liệu, mẫu so sánh có phải do cùng một người ký và viết ra hay không? Tại Kết luận giám định số: 46/KLTL-KTHS ngày 19/5/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an thành phố Đà Nẵng kết luận về đối tượng giám định: Chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Sỷ K trên tài liệu mẫu cần giám định so với Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Sỷ K trên các tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký và viết ra.

Như vậy, HĐXX có đủ cơ sở xác định việc các bên thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận ngày 23/3/2021 là có thật. Mặc dù hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực tế không có việc giao nhận tiền, giao nhận đất, nên có đủ căn cứ xác định không có việc chuyển nhượng đất giữa bà H và ông K mà giao dịch thực chất là nhờ ông K đứng tên hộ, nên có cơ sở để xác định đây chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác. Tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự quy định: *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực…"*. Như vậy, Văn bản thỏa thuận ngày 23/3/2021 được ký kết giữa bà H và ông K có hiệu lực pháp luật.

Do đó, căn cứ Điều 123 của Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu của bà H về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2573 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Sỷ K tại Văn phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng ngày 23/3/2021 vô hiệu là có cơ sở.

[3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Xét thấy, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*". Như vậy, ông K, phải có trách nhiệm giao lại cho bà Hoà Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 26 thuộc địa chỉ: Lô 02, Khu E2, Khu tái định cư N, quận S, thành phố Đà Nẵng **kèm theo** Giấy chứng nhận QSD đất QSH tài sản và tài sản gắn liền với đất số CK 237030; số vào sổ cấp GCN: $CT_s$137141 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/9/2017 đứng tên ông Nguyễn Hồ Minh Đ và bà Lê Kim N được chỉnh lý đăng ký biến động sang tên ông Hồ Sĩ Tuấn P theo hồ sơ số: 311977.CN004 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S ngày 18/01/2018; chỉnh lý đăng ký biến động sang tên bà Lê Vương Thiên H theo hồ sơ số: 311977.CN005 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S ngày 27/3/2019; chỉnh lý đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Thanh H theo hồ sơ số: 311977.CN006 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S ngày 20/8/2019 và chỉnh lý đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Sỷ K theo hồ sơ số:

311977.CN007 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Sơn Trà ngày 01/4/2021.

Lẽ ra, bà H sẽ hoàn lại cho ông K số tiền 2.200.000.000 đồng như trong hợp đồng thoả thuận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Tuy nhiên, giữa bà H và ông K chỉ thỏa thuận với nhau là nhờ ông K đứng tên giùm trong Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên nên không có việc bà Hoà hoàn lại tiền cho ông K.

[4] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, thì thấy: Bà H và ông K đều có lỗi ngay từ khi xác lập hợp đồng, cả hai đều biết rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nhằm che giấu cho giao dịch khác là Văn bản thỏa thuận ngày 23/3/2021, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được quy định tại Điều 116; khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 124 và khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự, nên không bên nào phải bồi thường cho bên nào.

[5] Từ các nhận định trên, HĐXX xét thấy do tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2573 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Sỷ K tại Văn phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng ngày 23/3/2021 vô hiệu nên phần chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Sỷ K tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S ngày 01/4/2021 đã đăng ký biến động tại Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 26 thuộc địa chỉ: Lô 02, Khu E2, Khu tái định cư N, quận S, thành phố Đà Nẵng từ bà Nguyễn Thị Thanh H sang ông Nguyễn Sỷ K theo hồ sơ số: 311977.CN.007, tại phần: "Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý" của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CK 237030, số vào sổ cấp GCN: $CT_S137141$ do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/9/2017 không còn giá trị pháp lý. Do đó, yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Sỷ K tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S ngày 01/4/2021 là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Văn phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng pháp luật và đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết, HĐXX thấy rằng trình tự thủ tục Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2573 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị

Thanh H với ông Nguyễn Sỷ K tại Văn phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng ngày 23/3/2021 là đúng pháp luật và hình thức của hợp đồng dân sự hợp pháp nhưng như đã nhận định ở phần trên, Hợp đồng dân sự đã được lập giữa bà H và ông K vi phạm về nội dung nên HĐXX tuyên vô hiệu là hoàn toàn có cơ sở.

[7]. Quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện VKSND quận S phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; thẩm định giá tài sản và chi phí Trưng cầu giám định: Nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp, đã chi.

[9]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn bà H được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Sỷ K phải chịu án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Cụ thể: Bị đơn phải chịu án phí 300.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H tự nguyện chịu án phí thay cho ông K, HĐXX xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117, 122, 123, 124, 131; 158; 166 của Bộ luật dân sự;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H đối với ông Nguyễn Sỷ K, về việc: "*Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Đòi tài sản và Hủy chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

**2.** Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2573 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Sỷ K tại Văn phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng ngày 23/3/2021 vô hiệu.

**3.** Buộc ông Nguyễn Sỷ K phải giao lại cho bà Nguyễn Thị Thanh H Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 26 thuộc địa chỉ: Lô 02, Khu E2, Khu tái định cư N, quận S, thành phố Đà Nẵng **kèm theo** Giấy chứng nhận QSD đất QSH tài sản và tài sản gắn liền với đất số CK 237030; số vào sổ cấp GCN: $CT_s$137141 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/9/2017 đứng tên ông Nguyễn Hồ Minh Đ và bà Lê Kim N được chỉnh lý đăng ký biến động sang tên ông Hồ Sĩ Tuấn P theo hồ sơ số: 311977.CN004 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S ngày 18/01/2018; chỉnh lý đăng ký biến động sang tên bà Lê Vương Thiên H theo hồ sơ số: 311977.CN005 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S ngày 27/3/2019; chỉnh lý đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Thanh H theo hồ sơ số: 311977.CN006 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S ngày 20/8/2019 và chỉnh lý đăng ký biến động từ bà Hoà sang tên ông Nguyễn Sỷ **K** theo hồ sơ số: 311977.CN007 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S ngày 01/4/2021.

**4.** Hủy phần chỉnh lý đăng ký biến động ngày 01/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S đã đăng ký biến động tại Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 26 thuộc địa chỉ: Lô 02, Khu E2, Khu tái định cư N, quận S, thành phố Đà Nẵng từ bà Nguyễn Thị Thanh H sang ông Nguyễn Sỷ K theo hồ sơ số: 311977.CN.007, tại phần: "Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý" của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CK 237030, số vào sổ cấp GCN: $CT_S$137141 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/9/2017.

**5.** Sau khi án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Thanh H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý lại Quyền sở hữu đối với Thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thanh H.

**6.** Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; thẩm định giá tài sản và chi phí Trưng cầu giám định: Nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp, đã chi.

**7.** Án phí DS- ST: 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* bà Nguyễn Thị Thanh H tự nguyện chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 3149 ngày 27/01/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận S, thành phố Đà Nẵng. Bà H đã nộp đủ án phí.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận :***
- Đương sự;
- Viện KSND quận S;
- Chi cục THADS quận S;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Đông Thanh**