

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN  
TỈNH LẠNG SƠN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2023/DS-ST

Ngày 24-02-2023

V/v Yêu cầu tU bố hợp đồng chuyển  
nhượng QSD đất vô hiệu; yêu cầu  
hủy Giấy CNQSD đất;

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN - TỈNH LẠNG SƠN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lương Thị Nguyệt;

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Nhật Chiến;

Bà Hà Hồng Thu.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Mai Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:** Bà Dương Thu Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2020/TLST-DS, ngày 12 tháng 03 năm 2020, về việc: Yêu cầu tU bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 43/2022/QĐXX-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 01/2023/QĐ-ST ngày 11 tháng 01 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 04/2023/QĐ-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

*- NgU đơn:* Ông Chu Viết K, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 4 (số mới 6), đường Bà T, khối 5, phường Đg K, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngU đơn ông Chu Viết K: Bà Lương Thị H- Luật sư Văn phòng Luật sư Kim Mai, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Số 1, đường Cao T, phường Hoàng Văn T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

*- Bị đơn:*

1. Bà Lộc Thị H; địa chỉ: Số 4 (số mới 6), đường Bà T, khối 5, phường Đg K, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn (hiện đang chấp hành án tại Trại giam Phú Sơn 4, tỉnh Thái NgU); có mặt.

2. Ông Lê Đức Q(tên gọi khác Đinh Đức Q ), sinh năm 1963; địa chỉ: Số 1, ngõ 1, đường Tam T, khối 1, phường Tam T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn (hiện đang chấp hành án tại Trại giam Nam Hà); vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 5, Phố M, khối 9, phường Tam T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Mạnh L; địa chỉ: Số 111, đường Trần Hưng Đạo, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

3. Bà Trần Thị T, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 5, Phố M, khối 9, phường Tam T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

4. Chị Chu Thị M, sinh năm 1988; có mặt.

5. Anh Chu Viết Đ, sinh năm 1990; vắng mặt.

6. Anh Chu Xuân P, sinh năm 1994; vắng mặt.

7. Chị Hương Thị D, sinh năm 1994; vắng mặt.

8. Anh Đinh Văn L; vắng mặt.

Cùng trú tại địa chỉ: Số 2 (số mới 6), đường Bà T, khối 5, phường Đg K, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn.

9. Văn phòng công chứng Nông Thu H. Người đại diện theo pháp luật bà Nông Thu H, Trưởng Văn phòng công chứng Nông Thu H; địa chỉ: Số 2, đường Lê L, phường Vĩnh T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

10. Phòng công chứng Nhà nước số 1 Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật ông Lương Văn C, Phó trưởng phòng công chứng Nhà nước số 1; địa chỉ: Đường Dã T, phường Chi L, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**NgƯ đơn ông Chu Viết K trình bày:** Gia đình ông có các thửa đất tại địa chỉ khối 5, phường Đông K thành phố Lạng Sơn đã được Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên người sử dụng, chủ sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là Chu Viết K và bà Lộc Thị H; cụ thể gồm các thửa: Thửa số 16, tờ bản đồ số 43, diện tích 33,1 m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ bìa số BT 765519, số vào sổ CH-03015 ngày 30/6/2014. Thửa số 432, tờ bản đồ số 37, diện tích 360m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ bìa số CG 792600, số vào sổ CS-04583 ngày 30/5/2017. Thửa số 140, tờ bản đồ số 37, diện tích 100,15m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ bìa số BM286880, số vào sổ CH-02306 ngày 21/6/2013. Nguồn gốc các thửa đất nêu trên là của bố, mẹ ông chia cho ông. Trên thửa đất số 140, có ngôi nhà 3 tầng mẹ ông đã sinh sống trước đây, là tài sản phần riêng của mẹ ông xây và xây trên nền nhà cũ của gia đình (tức ngôi nhà mà anh chị em ông sinh ra và lớn lên ở đó) trước đây Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn đã cấp GCNQSD đất

đứng tên mẹ ông là Chu Thị D, năm 2009 mẹ ông già yếu, trước khi mất mới cho vợ chồng ông quản lý sử dụng. Trên thửa số 16, có nhà cấp 4. Các giấy tờ về quyền sử dụng đất của gia đình ban đầu đứng tên một mình ông Chu Viết K là chủ hộ, các giấy tờ đất của gia đình do vợ ông là bà Lộc Thị H cất giữ. Sau đó bà Lộc Thị H đi làm thủ tục kê khai thay đổi chủ sử dụng đất từ ông Chu Viết K sang GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm có tên ông Chu Viết K và bà Lộc Thị H đối với toàn bộ các thửa đất nêu trên. Đến tháng 4 năm 2019, ông phát hiện toàn bộ các GCNQSD đất của gia đình đã không còn, ông có hỏi bà Lộc Thị H thì được biết: Năm 2018, 2019 bà Lộc Thị H đã lấy đi thẻ chấp cho anh Nguyễn Mạnh L để vay tiền về cho bà Tạ Tố U mượn, hàng tháng bà Tạ Tố U đưa tiền cho bà Lộc Thị H đi trả lãi, nhưng được 2, 3 tháng đầu sau đó bà Tạ Tố U không có tiền trả lãi nữa. Thủ tục hợp đồng thế chấp vay được lập tại phòng Công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Lạng Sơn gồm thửa đất 432, diện tích 360m<sup>2</sup> và thửa đất số 16 diện tích 33,1m<sup>2</sup> tại Văn phòng Công chứng Nông Thu H thửa số 140 diện tích 100,15m<sup>2</sup>. Để thực hiện được thủ tục chuyển nhượng các thửa đất 432, thửa đất số 16, thửa đất số 140 thì bà Lộc Thị H cùng anh Nguyễn Mạnh L, bà Tạ Tố U đã nhờ ông Lê Đức Q tên gọi khác Đinh Đức Q mạo danh ông cùng với bà Lộc Thị H tham gia ký kết hợp đồng tại các văn phòng công chứng nói trên. Sau khi phát hiện sự việc trên ông đã làm đơn tố cáo đến Công an tỉnh Lạng Sơn. Công an tỉnh Lạng Sơn đã kiểm tra xác minh và tại văn bản số 17/CSĐT- PC01 ngày 05/9/2019 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lạng Sơn đã kết luận “hành vi sửa chữa và sử dụng giấy chứng minh nhân dân của bà Lộc Thị H để chuyển nhượng tài sản chung của ông Chu Viết K và bà Lộc Thị H cho người khác không cấu thành tội phạm” và quyết định không khởi tố vụ án hình sự. Tại Thông báo kết luận giám định số 40/CSĐT/PC01 ngày 13/8/2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lạng Sơn đã Thông báo kết quả giám định kết luận: “chữ ký, chữ viết mang tên Chu Viết K trên các tài liệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất 16 tờ bản đồ số 43; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất 432 tờ bản đồ số 37; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa 140 tờ bản đồ số 37 là do ông Đinh Đức Q viết ra. Đến lúc này ông mới biết được anh Nguyễn Mạnh L đã lừa dối bà Lộc Thị H, nói làm thủ tục hợp đồng vay nhưng thực chất lại là hợp đồng chuyển nhượng. Các tài sản này là mồ hôi công sức của bố mẹ ông, của cả gia đình ông bao đời nay gìn giữ. Vợ ông bà Lộc Thị H cùng với ông Lê Đức Q tên gọi khác Đinh Đức Q, cấu kết mạo danh ông ký trong các hợp đồng chuyển nhượng bán toàn bộ tài sản của gia đình ông, anh Nguyễn Mạnh L nếu thật sự mua nhà thì phải đến xem nhà nhưng ông không thấy anh Nguyễn Mạnh L cũng chưa đến lần nào. Việc bà Lộc Thị H cùng ông ông Lê Đức Q tên gọi khác Đinh Đức Q giả danh ông thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản là nhà ở gắn liền với đất, các giao dịch làm thủ tục tại văn phòng công chứng, bà Lộc Thị H cho rằng là mình vay tiền anh Nguyễn Mạnh L còn nợ tiền chưa trả được, thực chất không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông và các con về tài sản, và đây cũng là tài sản duy nhất của gia đình để các thành viên

trong gia đình ông có nơi trú ngụ, nhưng đã bị bà Lộc Thị H, ông Lê Đức Q(tên gọi khác Đinh Đức Q ) và ông Nguyễn Xuân L lập hợp đồng chuyển nhượng giả mạo, ông Lê Đức Q(tên gọi khác Đinh Đức Q ) còn mạo danh ông chuyển nhượng tài sản của gia đình ông cho ông Nguyễn Xuân L thửa đất 16, trên đất có ngôi nhà cấp 4; thửa đất 432 là đất trồng cây hàng năm gia đình ông hiện đang sử dụng để trồng rau; thửa đất 140 trên đất có ngôi nhà 2,5 tầng, trước ngày 15/9/2019 vợ chồng chị Chu Thị M sống tại ngôi nhà trên thửa 140, nhưng từ ngày 15/9/2019 nhà khóa cửa cho đến nay; 01 phòng trọ trên thửa đất 140, cửa khóa cũng không sử dụng. Từ thời điểm đó, ông đã bảo vợ chồng chị Chu Thị M dọn về ở chung với ông tại nhà ngôi nhà số 439 (số nhà mới 667), khối 5, đường Bà Triệu, phường Đg Kinh. Nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu tU bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thửa đất 16, tờ bản đồ 43, diện tích 33,1m<sup>2</sup> ngày 04/4/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thửa đất 432, tờ bản đồ 37 diện tích 360m<sup>2</sup> ngày 10/9/2018 được ký kết giữa bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K (do ông Lê Đức Q tên gọi khác Đinh Đức Q mạo danh) và ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T tại Văn phòng công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Lạng Sơn là vô hiệu do giả tạo, bị lừa dối và vi phạm việc định đoạt tài sản chung của các thành viên trong gia đình.

Yêu cầu tU bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thửa đất 140, tờ bản đồ 37 diện tích 100,15m<sup>2</sup> ngày 17/9/2018 được ký kết giữa bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K (do ông Lê Đức Q tên gọi khác Đinh Đức Q mạo danh) và ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T lập tại Văn phòng công chứng Nông Thu H là vô hiệu do giả tạo, bị lừa dối và vi phạm việc định đoạt tài sản chung của các thành viên trong gia đình.

Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Xuân L đối với 03 thửa đất nêu trên.

Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp của đồng vô hiệu.

**Bị đơn bà Lộc Thị H trình bày:** Bà và ông Chu Viết K là vợ chồng, hiện nay có 3 người con đều đã trưởng thành và hiện vẫn chung sống cùng nhau; Gia đình bà có các thửa đất tại địa chỉ: Khối 5, phường Đg Kinh thành phố Lạng Sơn đã được Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên người sử dụng, chủ sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là ông Chu Viết K và bà Lộc Thị H, cụ thể gồm các thửa:

1.Thửa số 16, tờ bản đồ số 43, diện tích 33,1 m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ bìa số BT 765519, số vào sổ CH-03015 ngày 30/6/2014.

2.Thửa số 432, tờ bản đồ số 37, diện tích 360m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ bìa số CG 792600, số vào sổ CS-04583 ngày 30/5/2017.

3. Thửa số 140, tờ bản đồ số 37, diện tích 100,15m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ bìa số BM286880, sổ vào sổ CH-02306 ngày 21/6/2013.

Nguồn gốc các thửa đất nêu trên là của bố, mẹ chồng bà chia cho chồng bà. Trên thửa đất 140 hiện còn có ngôi nhà 3 tầng mẹ chồng bà đã xây dựng đã sinh sống trước đây và nay vợ chồng con gái bà đang sinh sống trong đó. Đây là tài sản phần riêng của mẹ chồng xây và được xây trên nền nhà cũ của gia đình (tức ngôi nhà mà anh chị em gia đình chồng bà sinh ra và lớn lên ở đó) trước đây Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn đã cấp GCNQSD đất đứng tên mẹ chồng bà là Chu Thị D, năm 2009 mẹ chồng bà già yếu trước khi mất mới cho vợ chồng bà quản lý sử dụng. Trên thửa số 16 hiện có nhà cấp 4; thửa đất 432, diện tích 360m<sup>2</sup> sử dụng trồng rau, màu. Về nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Chu Viết K, bà trình bày như sau: Khoảng tháng 9 năm 2018, chị Tạ Tố U (địa chỉ: Ngõ 24, đường Bà Triệu, phường Đg Kinh là bạn bè quen biết bình thường, U có đặt vấn đề với bà là “chị có tài sản là bìa đỏ đất, chị có thể đi đặt ở nhà L và vay cho em khoản tiền được không để em trả tiền mua đất ở Bản Ngà. Sau khi mua được đất, làm xong các thủ tục, làm được sổ, em đi đặt ngân hàng để vay tiền em sẽ trả tiền cho chị chuộc sổ về, tiền lãi hàng tháng trả cho L em sẽ đưa cho chị để chị trả L”. Thông qua người giới thiệu, bà có điện thoại cho anh Nguyễn Mạnh L và nói muốn đặt cái bìa đỏ đất để vay tiền, anh Nguyễn Mạnh L đồng ý cho đặt, nhưng phải làm hợp đồng vay tiền tại Văn phòng Công chứng. Anh Nguyễn Mạnh L yêu cầu phải lấy chứng minh nhân dân của chồng bà và sổ hộ khẩu của gia đình bà cho Nguyễn Mạnh L để làm thủ tục. Sau đó Nguyễn Mạnh L lấy giấy tờ và chứng minh nhân dân của ông Chu Viết K cùng hộ khẩu của gia đình bà (bà đưa cho Nguyễn Mạnh L) đến Văn Phòng công chứng Nông Thu H để làm thủ tục hợp đồng vay mượn và Nguyễn Mạnh L gọi điện cho bà thông báo hợp đồng đã làm xong, yêu cầu bà lên văn phòng ký giấy tờ, Nguyễn Mạnh L bận nên chiều sẽ ký sau. Tuy nhiên lúc đó bà sợ chồng bà và các con bà biết chuyện bà đặt sổ đỏ để thế chấp vay tiền cho bà U nên bà có nói với bà U không dám cho chồng và các con bà biết thì làm thế nào. Sau đó, bà U có điện thoại cho chị T bạn bà U (nhà ở Đường Lương Thế V, Phú lộc 4, thành phố Lạng S bán hàng quần áo tại nhà) tìm người ký các giấy tờ thay cho chồng bà (ý là đóng giả là chồng bà khi đến văn phòng công chứng thực hiện việc công chứng). Chị T gọi cho ông Lê Đức Q tên gọi khác Đinh Đức Q, bà không biết giữa chị U, chị T và ông Lê Đức Q tên gọi khác Đinh Đức Q trao đổi nội dung với nhau như thế nào tại quán cà phê của chị U. Sau đó, ông Lê Đức Q tên gọi khác Đinh Đức Q, bà U, chị T cùng bà đi lên Văn phòng công chứng ký hợp đồng. Bà U có nói với bà rằng Văn phòng công chứng này bà U quen nên bà không phải lo, nếu văn phòng phát hiện thì bà U sẽ lôi ông Q ra và chị U, chị T sẽ xử lý cho. Sau khi ký xong hợp đồng tại văn phòng công chứng về thì U đưa cho ông Q một số tiền là 5 triệu đồng. Sau khi ký kết xong các hợp đồng, anh Nguyễn Mạnh L bảo bà xuống nhà anh Nguyễn Mạnh L nhận tiền. Bà được nhận với anh Nguyễn Mạnh L số tiền 1.300.000.000 đồng với mức lãi xuất 2.500đ/ triệu/ngày. Bà lấy tiền với Nguyễn Mạnh L xong, U vay 1.000.000.000 đồng của bà ngay tại cửa nhà của Nguyễn Mạnh L, còn 300.000.000đồng bà sử

dụng cho cá nhân, trả tiền lãi cho những người bà đã vay tiền trước đó. Đến khoảng tháng 9 năm 2018, U tiếp tục nói với bà “chị lấy sổ đỏ vườn diện tích 360m<sup>2</sup> đặt với Nguyễn Mạnh L vay hộ em thêm 1 khoản tiền được không? Vì em chưa đủ trả tiền đất”. Bà gọi điện cho Nguyễn Mạnh L thì Nguyễn Mạnh L đồng ý và bà dẫn Nguyễn Mạnh L đi xem đất. Nguyễn Mạnh L nói miếng vườn này cho vay được 1.000.000.000 đồng, và cũng như lần trước Nguyễn Mạnh L bảo bà lấy bìa đỏ, chứng minh nhân dân và hộ khẩu gia đình bà cho Nguyễn Mạnh L để Nguyễn Mạnh L đi làm thủ tục tại Văn phòng công chứng số 1. Lần này bà U và chị T tiếp tục gọi ông Q đến ký thay chồng bà. Bà có sợ bị phòng công chứng phát hiện ra ông Q không phải người trong ảnh chứng minh nhân dân, nhưng mọi việc vẫn trôi chảy. Hôm đó ký tại văn phòng công chứng bà cũng thực hiện ký trước và Nguyễn Mạnh L nói bận sẽ thực hiện ký sau. Sau khi bà ký xong hợp đồng, Nguyễn Mạnh L gọi điện cho bà sang nhà Nguyễn Mạnh L lấy tiền, bà nhận với Nguyễn Mạnh L số tiền 1.000.000.000 đồng. Số tiền này bà đưa cho chị U luôn vì bà U chờ bà ngay công nhà Nguyễn Mạnh L. Bà được bà U cho biết, ngay hôm sau bà U đã đưa cho ông Q 5.000.000 đồng. Sau khi bà vay với Nguyễn Mạnh L 2.3000.000.000 đồng và bà đưa cho chị U 2.000.000.000 đồng, thì hàng tháng bà U có đưa tiền cho bà để bà trả lãi cho Nguyễn Mạnh L. Bà U chỉ đưa cho bà trả lãi Nguyễn Mạnh L được tháng 10/2018: U đưa cho bà 02 lần, mỗi lần 45.000.000 đồng, tổng cộng là 90 triệu đồng. Bà có nộp thêm 7.000.000 đồng là 97 triệu đồng để trả tiền lãi cho Nguyễn Mạnh L; Tháng 01/2019, U chỉ đưa cho bà được 45.000.000 đồng để trả lãi cho Nguyễn Mạnh L. Bà cho biết, chị U chỉ đưa cho bà gần 02 tháng tiền lãi không có tiền đưa bà để trả lãi cho Nguyễn Mạnh L nữa và bà phải đi vay tiền để trả lãi cho Nguyễn Mạnh L. Đến tháng 3 năm 2019, Nguyễn Mạnh L điện thoại cho bà yêu cầu bà trả lãi với số tiền 260 triệu đồng, nhưng bà không có tiền trả lãi, bà có nói với Nguyễn Mạnh L là tháng nào bà cũng trả lãi đủ tại sao giờ lại nhiều như vậy. Đến cuối tháng 3/2019, Nguyễn Mạnh L lại gọi điện cho bà nộp tiền lãi, bà gọi điện thoại cho bà U để bảo đưa tiền lãi số tiền bà đã vay 2.000.000.000 đồng để bà trả Nguyễn Mạnh L. Khi đó, bà U nói với bà “chị còn quyền sổ đỏ diện tích 33m<sup>2</sup> chị lấy đi đặt nhà Nguyễn Mạnh L để lấy tiền về trả lãi cho L”. Sau đó, bà mang quyền sổ đỏ diện tích 33m<sup>2</sup> đến nhà Nguyễn Mạnh L đặt để trả tiền lãi và Nguyễn Mạnh L tiếp tục yêu cầu bà lấy chứng minh nhân dân của ông Chu Viết K và hộ khẩu của gia đình bà để đến phòng Công chứng Đg Bắc làm thủ tục vay mượn tiền. U cho bà số điện thoại ông Q, bà gọi cho ông Q lên Văn phòng Công chứng ký tên thay ông Chu Viết K. Bà và ông Q cùng lên Văn phòng công chứng ký, ông Q trước khi ký, tay ông Q bị run lên nên người làm ở văn phòng công chứng có hỏi “ tay chú sao run thế?” ông Q nói “chú bị bệnh gút, cầm bút không được bình thường”, ông Q ký xong thì bà ký. Đến khi lặn tay, người của văn phòng công chứng lặn tay cho ông Q xong nhìn và lấy chứng minh nhân dân ông Chu Viết K về so sánh thấy không giống nhau và bị phát hiện nên ông Q về trước, bà ra sau thì gặp mẹ con anh Nguyễn Mạnh L đi vào phòng công chứng để ký giấy hợp đồng, bà có bảo với L “ L à công chứng họ phát hiện ra vân tay và người ký không giống chú”. Sau đó người

của văn phòng công chứng nói chuyện với Nguyễn Mạnh L và bà. Nguyễn Mạnh L bảo thôi giờ cô đi về đi cô đưa cháu 5.000.000đ để trả người làm công chứng vì đây là tiền công người ta”. Bà đưa cho Nguyễn Mạnh L 5.000.000 đồng, sau đó bà ra chỗ bà H ở thị trấn Cao Lộc vay 70.000.000 đồng qua lại phòng công chứng gặp Nguyễn Mạnh L, Nguyễn Mạnh L nói cô đưa cháu 10.000.000 đồng để cháu đi lấy sổ đỏ, sổ hộ khẩu, CMND về cho cô ở trên đồn công an”. Sau ngày đó bà có gọi nhiều lần nhưng Nguyễn Mạnh L nói chưa lấy được sổ và đến 28/2/2019 (âm lịch) Nguyễn Mạnh L gọi điện bảo bà ra phòng công chứng số 1 ký cho Nguyễn Mạnh L, Nguyễn Mạnh L bảo bà gọi ông hôm nọ lên Đg Bắc sang phòng công chứng số 1 ký cho bà, bà có bảo thế có sợ không thì Nguyễn Mạnh L bảo cái đấy cháu khác biết lo. Bà gọi cho ông , vợ chồng ông Q cùng đèo nhau sang, sau khi ông Q ký xong thì về, sau đó vợ ông Q về đến nhà gọi điện cho bà đòi tiền ký, bà trả cho ông Q 3 triệu đồng (lần 1: 1.500.000 đồng, lần 2: 500.000 đồng, lần 3: 1.000.000 đồng), được 5 ngày sau anh Nguyễn Mạnh L gọi điện bảo bà đưa cho anh Nguyễn Mạnh L 3 triệu để trả tiền anh Nguyễn Mạnh L đã nộp làm thủ tục tại văn phòng công chứng số 1 sau khi ký hợp đồng xong anh Nguyễn Mạnh L bảo thừa đất này vay được 100 triệu đồng và chuyển luôn sang cho anh Nguyễn Mạnh L để trừ tiền lãi, ngoài ra ngày bà mượn bà H Cao Lộc được 70 triệu đồng, bà cũng đưa trả anh L 45 triệu đồng tiền lãi. Và nộp tiền trả lãi chậm 10 triệu đồng tổng cộng 55 triệu đồng. Khi lên các văn phòng công chứng ký hợp đồng anh Nguyễn Mạnh L thường bảo bà lên ký trước, Nguyễn Mạnh L bận sẽ đến ký sau và bà đến Văn phòng thì anh Nguyễn Mạnh L dẫn đến cứ nói Hợp đồng với Nguyễn Mạnh L thì văn phòng công chứng họ sẽ đưa cho ký, nên bà không có trong tay một bản hợp đồng nào. Bản thân bà khi đặt sổ đỏ với anh Nguyễn Mạnh L cũng vẫn đinh ninh là anh Nguyễn Mạnh L đi làm hợp đồng vay tiền chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng nên cũng không đọc hợp đồng chỉ ký, vì hàng tháng bà vẫn trả lãi cho anh Nguyễn Mạnh L. Chồng bà sau này làm đơn tố cáo bà và lúc đó bà mới được biết anh Nguyễn Mạnh L cũng lừa dối bà làm hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải hợp đồng vay mượn như đã nói, trong khi bà đã trả cho anh Nguyễn Mạnh L tiền lãi 469 triệu đồng. Với yêu cầu khởi kiện của ông Chu Viết K, bà đồng ý. Yêu cầu Tòa hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và anh Nguyễn Mạnh L.

Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

**Bị đơn ông Lê Đức Q(tên gọi khác Đình Đức Q ) tại biên bản lấy lời khai trình bày:** Khoảng tháng 9 năm 2018, ông được chị T (ông không nhớ đầy đủ họ tên) là hàng xóm cũ của ông bảo ông: Một người có sổ đỏ và giấy tờ, nhưng không có chồng, chú đi ký tên thay chồng của người đó để làm thủ tục vay tiền và thỏa thuận với ông trả tiền công 5.000.000 đồng. Ông có giúp chị T 04 lần, cụ thể: Lần thứ nhất: Chị T dẫn ông đến nhà bà U (ông không nhớ đầy đủ họ tên) tại địa chỉ: Quán cafe số 261, đường Lê Lợi, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn. Ở đây, ông gặp bà U và bà Hiếu, những người này dẫn ông tới Văn phòng công chứng số 1 để ký các giấy tờ. Khi đến văn phòng công chứng, bà Hiếu nói ông cứ đợi ở ngoài với bà U và bà T, bà Lộc Thị H vào làm thủ tục

trước, một lúc sau bà Lộc Thị H gọi ông vào ký giấy tờ. Khi vào đó, ông thấy rất Đg người nhưng tại bàn làm việc giải quyết chỉ có nhân viên phòng công chứng, ông và bà Lộc Thị H. Ông được bà Lộc Thị H chỉ ngồi vào bàn làm việc nhưng ông không được ai giới thiệu tên, tuổi, kiểm tra các giấy tờ tùy thân, nhân viên phòng công chứng chỉ ông ký ở đâu ông ký vào đó và ông không biết những giấy tờ ông vừa ký là giấy tờ gì. Khi ông ký, ông đã thấy chữ ký của bà Lộc Thị H ký trước đó, ngoài ra không còn chữ ký nào khác. Ông ký xong thì đi ra ngoài với chị T, bà U và chờ bà Lộc Thị H khoảng 30 phút rồi cùng nhau về quán cafe của bà U. Tại đây, chị T đưa cho ông tiền công ký hộ là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Lần thứ hai: Một thời gian sau, chị T, chị U và bà Lộc Thị H lại tiếp tục đưa ông đến ký giấy tờ tại Văn phòng công chứng Nông Thu H. Cũng như lần trước, ông vào đó cùng bà Lộc Thị H, không xuất trình giấy tờ tùy thân gì, không có ai hỏi gì. Nhân viên phòng công chứng bảo ông ký ở đâu thì ông ký ở đó, ông vẫn chỉ thấy có chữ ký bà Lộc Thị H đã ký trước đó, ông cũng không biết văn bản ông đã ký là gì. Sau khi ký xong ông ra ngoài chờ ở quán cafe của bà U, khoảng 30 phút sau thì bà Lộc Thị H ra, bà T đưa ông 5.000.000 đồng tiền công. Lần thứ 3: chị T lại gọi ông ra quán cafe của bà U, tại đây bà Lộc Thị H nói với ông tiếp tục đi ký giấy tờ nhưng lần này tiền công chỉ được 3.000.000 đồng vì đất ở trong ngõ (lần này không có mặt chị T). Sau khi thống nhất bà U và bà Lộc Thị H đưa ông đến Văn phòng công chứng Đg Bắc tại địa chỉ khu dân cư N16, thị trấn Cao Lộc, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn để ký giấy tờ. Tại đây, ông vẫn không thấy ai hỏi hay kiểm tra giấy tờ gì của ông, nhân viên phòng công chứng vẫn chỉ cho ông ký trên các văn bản. Tuy nhiên khác những lần trước, lần này nhân viên văn phòng công chứng yêu cầu ông phải lấn tay. Khi ký và lấn tay các văn bản đó có ông, bà U và nhân viên phòng công chứng, ngoài ra không có ai khác cùng ký. Khi lấn tay xong, ông đi rửa tay và ra ngoài ngồi chờ, chờ một lúc lâu, ông gọi điện cho bà Lộc Thị H thì được báo là bà Lộc Thị H bị giữ lại nên ông về quán cafe của bà U chờ. Sau đó, ông được bà U báo lần này đã thất bại. Lần thứ 4: Qua tết âm lịch năm 2019, chị T lại gọi ông đến quán cafe của bà U để nói chuyện. Tại đây, ông gặp bà U và bà Lộc Thị H (không có bà T) nói ông đi ký hợp đồng lần trước bị thất bại. Họ đưa ông đến văn phòng công chứng ở đằng sau thư viện tỉnh Lạng Sơn. Vẫn như những lần trước, không ai hỏi gì ông, ông thực hiện ký vào những chỗ nhân viên công chứng chỉ, khi xong việc thì ông ra ngoài chờ bà Lộc Thị H ở cổng Thư viện tỉnh Lạng Sơn. Khoảng 20 phút sau, bà Lộc Thị H ra đưa cho ông 2.000.000 đồng và bảo ông đi về trước, số còn lại trả sau. Một ngày sau, bà Lộc Thị H mới trả ông hết tiền. Từ đó ông không còn liên lạc gì với chị T, bà U, bà Lộc Thị H nữa. Đối với yêu cầu khởi kiện của ngU đơn ông Chu Viết K ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì ông không biết gì cả, chỉ vì không hiểu biết nên ông đã nhận lời chị T đi ký giấy giờ hộ bà Lộc Thị H để được nhận tiền công. Về hậu quả giải quyết hợp đồng vô hiệu ông không có ý kiến gì, do hiện ông đang phải chấp hành án, đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt ông.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Chu Thị M, anh Chu Viết Đ, anh Chu Xuân P khai:** Gia đình các anh chị có các thửa đất tại địa chỉ: Khối 5,

phường Đg Kinh thành phố Lạng Sơn đã được UBND thành phố Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên người sử dụng, chủ sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là ông Chu Viết K và bà Lộc Thị H, cụ thể gồm các thửa: 1. Thửa số 16, tờ bản đồ số 43, diện tích 33,1m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ bìa số BT 765519, số vào sổ CH-03015 ngày 30/6/2014. Thửa số 432, tờ bản đồ số 37, diện tích 360m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ bìa số CG 792600, số vào sổ CS-04583 ngày 30/5/2017. Thửa số 140, tờ bản đồ số 37, diện tích 100,15m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ bìa số BM286880, số vào sổ CH-02306 ngày 21/6/2013. Các thửa đất nêu trên là của bà nội chia cho bố, mẹ của chị M, anh Đ và anh P. Trên thửa đất 140 hiện còn có ngôi nhà 3 tầng, bà nội đã sinh sống trước đây và sau đó 2 vợ chồng chị Chu Thị M sinh sống trong đó. Trên đất còn có 01 gian bếp được gia đình cải tạo lại và cho thuê trọ, hiện nay không có khách thuê trọ do đã bị khóa cửa lại, đây là tài sản phần riêng của bà nội xây và được xây trên nền nhà cũ của gia đình trước đây đã được UBND thành phố Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ đất đứng tên bà Chu Thị D. Năm 2009 bà nội già yếu, trước khi mất mới cho ông Chu Viết K và bà Lộc Thị H quản lý, sử dụng. Trên thửa số 16 hiện có nhà cấp 4 gia đình làm nhà trọ. Các giấy tờ về quyền sử dụng đất của gia đình ban đầu đứng tên một mình ông Chu Viết K là chủ hộ, các giấy tờ đất của gia đình đều do bà Lộc Thị H cất giữ, sau đó bà Lộc Thị H đi làm thủ tục kê khai thay đổi chủ sử dụng đất từ tên ông Chu Viết K quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Chu Viết K sang GCNQSDĐ đất tên bố Chu Viết K và mẹ tôi bà Lộc Thị H đối với toàn bộ các thửa đất nêu trên. Sau khi được UBND thành phố Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới thì toàn bộ giấy tờ nhà đất cất giữ trong tủ đựng đồ của gia đình. Đến tháng 4 năm 2019, bố anh chị kiểm tra lại tủ để các giấy tờ thì phát hiện toàn bộ các GCNQSDĐ đất của gia đình đã không còn. Sau đó ông Chu Viết K hỏi bà Lộc Thị H thì được biết: Năm 2018, 2019 đã lấy đi thế chấp cho anh Nguyễn Mạnh L để vay số tiền về cho bà Tạ Tổ Umượn. Hàng tháng, bà U đưa tiền cho bà Lộc Thị H đi trả lãi nhưng chỉ được 3,4 tháng đầu. Sau đó, bà U không có tiền trả lãi nữa. Thủ tục hợp đồng thế chấp vay được lập tại phòng Công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Lạng Sơn gồm thửa đất 432, diện tích 360m<sup>2</sup> và thửa đất số 16 diện tích 33,1m<sup>2</sup>; tại Văn phòng Công chứng Nông Thu H là thửa số 140 diện tích 100,15m<sup>2</sup>. Để thực hiện được thủ tục chuyển nhượng các thửa đất 432, thửa đất số 16, thửa đất số 140 thì bà Lộc Thị H cùng anh Nguyễn Mạnh L, bà Tạ Tổ U đã nhờ ông Lê Đức Q tên gọi khác Đình Đức Q mạo danh ông Chu Viết K cùng với bà Lộc Thị H tham gia ký kết hợp đồng tại các Văn phòng công chứng nói trên. Sau khi phát hiện sự việc trên ông Chu Viết K đã làm đơn tố cáo đến Công an tỉnh Lạng Sơn. Công an tỉnh Lạng Sơn đã kiểm tra xác minh và tại văn bản số 17/CSĐT-PC01 ngày 05/9/2019 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lạng Sơn đã kết luận “hành vi sửa chữa và sử dụng GCMND của bà Lộc Thị H để chuyển nhượng tài sản chung của ông Chu Viết K và bà Lộc Thị H cho người khác không cấu thành tội phạm” và quyết định không khởi tố vụ án hình sự. Tại Thông báo kết luận giám định số 40/CSĐT/PC01 ngày 13/8/2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh

Lạng Sơn đã Thông báo kết quả giám định kết luận: “chữ ký, chữ viết mang tên Chu Viết K trên các tài liệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất 16 tờ bản đồ số 43; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất 432 tờ bản đồ số 37; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa 140 tờ bản đồ số 37 là do ông Đinh Đức Q viết ra”. Ngày 27/02/2020, ông Chu Viết K đã làm đơn khởi kiện bà Lộc Thị H và ông Đinh Đức Q nộp tại Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn để giải quyết, chị Chu Thị M, anh Chu Viết Đ và anh Chu Xuân P hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện trong đơn khởi kiện của ông Chu Viết K đã gửi Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Văn L, chị Hướng Thị D khai:*** Các anh chị không liên quan gì đến vụ án dân sự thụ lý số 24/2020 ngày 12 tháng 3 năm 2020 giữa ngU đơn ông Chu Viết K và bị đơn là bà Lộc Thị H, ông Lê Viết Q tên gọi khác Đinh Đức Q. Anh Đinh Văn L là con rể, chị Hướng Thị D là con dâu của ông Chu Viết Kiếu, bà Lộc Thị H. Những vấn đề liên quan đến tài sản đang tranh chấp giữa ông Chu Viết K và bà Lộc Thị H đang được giải quyết tại Tòa án không liên quan gì đến anh L, chị D. Vì vậy anh L, chị D từ chối tham gia giải quyết vụ án và đề nghị vắng mặt các phiên toà xét xử vụ án.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nông Thu H, do người đại diện theo pháp luật bà Nông Thu H có ý kiến như sau:*** Trên cơ sở Phiếu yêu cầu công chứng có chữ ký của ông Chu Viết K, ngày 17/9/2018 bà Nông Thu H với tư cách là công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng Nông Thu H đã thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2855 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2018 (thửa đất số 140, tờ bản đồ 37 có diện tích 100,15m<sup>2</sup>, tại địa chỉ khối 5, phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn). Bên chuyển nhượng là ông Chu Viết K sinh 1959, bà Lộc Thị H sinh năm 1964; Bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân L sinh 1954 và bà Trần Thị T sinh năm 1957. Trước khi thực hiện công chứng Hợp đồng nêu trên, các bên đương sự đã cung cấp đầy đủ giấy tờ, tài liệu có liên quan. Sau đó, bà Nông Thu H đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để ký công chứng các văn bản nêu trên. Toàn bộ hồ sơ liên quan đến Hợp đồng bản gốc có số công chứng 2855 nêu trên, hiện nay đã được bàn giao sang Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Cơ quan Công an thành phố Lạng Sơn vào ngày 20/6/2019. Theo quy định tại khoản 2, Điều 6 Luật Công chứng số 82/2006/QH11 năm 2006 quy định về Giá trị pháp lý của văn bản công chứng. Theo đó: “ 2. Văn bản công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu”. Văn phòng công chứng đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án các cấp. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn; người đại diện theo pháp luật ông Lương Văn Chuyển có ý kiến***

**như sau:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H với ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T được công chứng ngày 10/9/2018, số công chứng 2163 do công chứng viên Nguyễn Thuỳ Loan chứng nhận. Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch đã cung cấp đầy đủ giấy tờ tài liệu liên quan, công chứng viên thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định. Theo quy định tại khoản 3, Điều 5 Luật Công chứng 2014 quy định “Hợp đồng giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu”. Đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án các cấp. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị Thu và anh Nguyễn Mạnh L trình bày:** Năm 2018, ông Nguyễn Xuân L và bà Trần Thị T có mua ba thửa đất của vợ chồng ông bà Hiếu - Kiều cư trú tại số nhà 4, đường Bà T, phường Đg Kinh, khối 5, phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn thửa đất số 432 tờ bản đồ số 37 diện tích 360 m<sup>2</sup>; thửa đất số 140 tờ bản đồ số 37 diện tích 100,15m<sup>2</sup>; thửa đất số 16 tờ bản đồ số 43 diện tích 33,1m<sup>2</sup> địa chỉ khối 5, phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn. Tổng giá trị tiền mua cả 3 (ba) thửa đất là 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng). Khi thực hiện thủ tục sang tên, ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T cùng nhau ra phòng công chứng số 1 và văn phòng công chứng Nông Thu H để làm hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên. Sau khi thực hiện xong các thủ tục sang tên các thửa đất nêu trên, theo quy định của pháp luật ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên. Bên bán là bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K cũng đã nhận đủ số tiền tổng là 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng). Khi giao tiền ông Lào, bà Thu có giấy biên nhận giao tiền. Khi đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T yêu cầu gia đình bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K bàn giao đất nhà cho ông, bà sử dụng, vợ chồng bà Hiếu, ông Kiều không chịu bàn giao với lý do là hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Chu Viết K không được ký. Người ký tên trong hợp đồng lại là người mà vợ Chu Viết K thuê để giả mạo chồng. Khi đã phát hiện dấu hiệu lừa đảo ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T có yêu cầu trả lại số tiền mua đất của ông, bà. Với việc làm sai trái của vợ chồng H - K và đồng phạm đi ký hợp đồng thay đã vi phạm luật qui định vào khoản 4 Điều 174 Bộ luật hình sự 2015 tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Ông Nguyễn Xuân L đã có đơn gửi đơn tố giác tội phạm đến Công an tỉnh Lạng Sơn để điều tra làm rõ hành vi lừa đảo của vợ chồng bà H ông K cùng đồng phạm, vụ án hình sự đã giải quyết xong.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T, anh Nguyễn Mạnh L có ý kiến như sau: Về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với 03 thửa đất: Thửa số 16, tờ bản đồ 43, diện tích 33,1m<sup>2</sup>; Thửa đất 432, tờ bản đồ 37 diện tích 360m<sup>2</sup>; Thửa đất số 140, tờ bản đồ 37, diện tích 100,15m<sup>2</sup> vô hiệu đều nhất trí. Tòa án giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, chỉnh lý mang tên ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T đối với 03 thửa đất nêu trên được giải quyết, xử lý ở vụ án hình sự và đã có hiệu lực, đề nghị Tòa án ghi nhận nội dung này. Tài sản là 03 thửa đất số 16, tờ bản đồ 43, diện tích 33,1m<sup>2</sup>; thửa đất 432, tờ bản đồ 37 diện tích 360m<sup>2</sup>; thửa đất số 140, tờ bản đồ 37, diện tích 100,15m<sup>2</sup> đang được thi hành án.

***Tại phiên tòa bà Lương Thị H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:***

Về nguồn gốc các thửa đất 16 tờ bản đồ số 43; thửa đất số 342 tờ bản đồ số 37; thửa đất số 140 tất cả đều tọa tại khối 5, phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn và tài sản trên đất đều là của bố mẹ ông Chu Viết K để lại. Ban đầu tất cả các thửa đất này đứng tên ông Chu Viết K, đến năm 2014 đã chuyển sang đứng tên ông Chu Viết K và bà Lộc Thị H. Tại phiên tòa, bà Lộc Thị H thừa nhận khi thực hiện các giao dịch tại các Văn phòng công chứng, bà Lộc Thị H đã mượn danh ông Chu Viết K, nhờ ông Lê Đức Q(tên gọi khác Đinh Đức Q ) đóng giả ông Chu Viết K để ký các giao dịch. Theo kết luận của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Lạng Sơn, kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Chu Viết K trên các tài liệu giám định và chữ ký, chữ viết của ông Chu Viết K trên các tài liệu mẫu so sánh là không phải cùng một người ký, viết ra. Chữ ký, chữ viết mang tên Chu Viết K trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa 432, 140 và 16 là chữ ký, chữ viết của Lê Đức Q. Như vậy, bà Lộc Thị H đã thừa nhận dùng chủ thể khác để tham gia giao dịch và cho rằng làm như vậy ông Nguyễn Xuân L và anh Nguyễn Mạnh L làm tưởng. Tất cả các giao dịch đã vi phạm Điều 127 Bộ luật Dân sự. Về nội dung 03 Hợp đồng chưa đầy đủ theo quy định về: Giá cả, thỏa thuận, thời điểm giao nộp tài sản. Đối với tài liệu chứng minh về việc bà Hiếu nhận tiền từ ông Lào tại phiên tòa đương sự đã cung cấp được nhưng việc chuyển tiền chỉ là giao dịch 02 thửa 140 và 432, còn việc chuyển nhượng thửa 16 không có trong biên bản nhận tiền, anh L đã lý giải, tuy nhiên anh L chưa đưa ra được văn bản cụ thể.

Tại phiên tòa hôm nay, ngU đơn ông Chu Viết K giữ ngU yêu cầu khởi kiện. Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Hiếu và ông Lào, bà Thu đã vi phạm, vì vậy áp dụng các Điều 127, 398 Bộ luật Dân sự tU bỏ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hiếu và ông Lào, bà Thu là vô hiệu, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 03 thửa đất số 16, tờ bản đồ 43, diện tích 33,1m<sup>2</sup> ngày 04/4/2019; thửa đất 432, tờ bản đồ 37 diện tích 360m<sup>2</sup> ngày 10/9/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 140, tờ bản đồ 37, diện tích 100,15m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất ngày 17/9/2018 là vô hiệu, do sai về chủ thể ký kết vì ông Đinh Đức Q (tức Lê Đức Q) mạo danh, vi phạm điều cấm của pháp luật. Sau khi ký kết hợp đồng có tranh chấp về thanh toán vi phạm Điều 5 hợp đồng về thanh toán, tài sản

chuyển nhượng chưa được bàn giao, ông Nguyễn Xuân L chưa được quản lý, do các hợp đồng chuyển nhượng trên vi phạm điều cấm, sai về chủ thể, bị lừa dối, không ngay tình nên vô hiệu; hơn nữa thực tế không có việc chuyển nhượng đất, mà chỉ là vay tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 22/12/2022:

+ Thửa đất số 432, tờ bản đồ số 37, diện tích 360m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm; chiều dài các cạnh: Phía Bắc có chiều dài 9,79m giáp đất ông Chu Văn Hải; phía Đg có chiều dài cạnh 36,55m, giáp đất ông Chu Viết K; phía Tây có chiều dài cạnh 38,01m giáp đất bà Loan; phía nam có chiều dài 8,93m giáp đất ông Chu Viết D.

Tài sản trên đất có: 01 bể nước do ông Kiều xây dựng năm 2012, có: cạnh chiều dài 3,96m; rộng 2,77m, cao 2,10m và 01 tường xây gạch bê tông có chiều dài 34m, cao 60cm, do ông Kiều xây dựng năm 2012. Trên đất có trồng rau cải, su hào, hành, xả lách tổng diện tích 154m<sup>2</sup>.

+ Thửa số 16, tờ bản đồ số 43, diện tích 33,1m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng trồng cây hàng năm; có chiều dài các cạnh: Phía Bắc giáp đường ngõ chiều dài 3,69m; phía Đg giáp đất nhà ông Chu Viết Diện chiều dài 6,3m; phía Nam giáp đất nhà ông Chu Viết D chiều dài 6,6m; phía Tây giáp đường ngõ chiều dài 11,05m.

Tài sản trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, được xây dựng năm 2002 do bà Chu Thị D (mẹ ông K) xây dựng. Nhà cấp 4, lợp tôn, cửa sắt. Do nhà khóa cửa, không có sổ đo cụ thể.

+ Thửa số 140, tờ bản đồ số 37, diện tích 100,15m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất ở đô thị; có chiều dài các cạnh: Phía Bắc có chiều dài 5,37m giáp đường ngõ; phía Đg có chiều dài cạnh 14,94m giáp đất nhà ông Vũ Văn T và bà Phạm Thị T; phía Tây có chiều dài cạnh 14,19m, giáp đường ngõ; phía Nam có chiều dài cạnh 7,5m giáp đường ngõ.

Tài sản trên đất 01 nhà 3 tầng loại 1 chiều dài 12,2m; chiều rộng 3,55m;

Ban công tầng 1 và tầng 2 là 1,2m; Diện tích xây dựng tầng 1: 76,71m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn 216,33m<sup>2</sup>. Cửa sổ, cửa đi bằng gỗ, nền lát gạch men, cầu thang lát đá galitô, tay vịn cầu thang bằng gỗ, mái lợp tôn. Nhà xây năm 2002, do bà Chu Thị D (mẹ ông K) xây dựng.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn phát biểu ý kiến tại phiên tòa** về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết và xác định quan hệ pháp luật của vụ án, Điều 97 về thu thập tài liệu chứng cứ, Điều 174 đến Điều 177, Điều 193, 195, 196 Bộ luật tố tụng Dân sự về trình tự thụ lý, giao

gửi thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng của vụ án cho các đương sự và Viện kiểm sát, Điều 203 Bộ luật tố tụng Dân sự về thời hạn thụ lý giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án: Khai mạc phiên tòa (Điều 239); xem xét việc có đương sự vắng mặt tại phiên tòa (Điều 241); hỏi đương sự về việc thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện (Điều 243); cho các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án (Điều 246); cho đương sự trình bày yêu cầu và căn cứ chứng minh cho yêu cầu của mình (Điều 248); về thứ tự và nguyên tắc hỏi tại phiên tòa đúng theo Điều 249; về trình tự phát biểu khi tranh luận (Điều 260) Bộ luật tố tụng Dân sự. Thư ký đã thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của mình theo quy định tại điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự: Ôn định phiên tòa, phổ biến nội quy phiên tòa, kiểm tra và báo cáo với Hội đồng xét xử danh sách những người được triệu tập đến phiên tòa, ghi biên bản phiên tòa.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: NgU đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự

Về giải quyết vụ án: Về yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1, 5 Điều 147; các Điều 157, 158, 264, 271, 227, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122; 123; 124, 127, 131, 132 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013;

Đối với yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 16, tờ bản đồ số 43, diện tích 33,1m<sup>2</sup> ngày 04/4/2019; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 432, tờ bản đồ số 37, diện tích 360m<sup>2</sup> ngày 10/9/2018; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 140, tờ bản đồ số 37, diện tích 100,15m<sup>2</sup> ngày 17/9/2018 giữa bên chuyển nhượng là và Lộc Thị H, ông Chu Viết K (do ông Lê Đức Q tên gọi khác Đinh Đức Q giả mạo) và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T, căn cứ kết luận giám định số 40/CSĐT-PC01 ngày 13/8/2019 của Công an tỉnh Lạng Sơn khẳng định chữ ký chữ viết của ông Chu Viết K trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đinh Đức Q viết ra, phù hợp với lời khai của ông Đinh Đức Q, bà Lộc Thị H là do ông Đinh Đức Q ký thay ông Chu Viết K nhưng không được ông Chu Viết K ủy quyền và ông Đinh Đức Q cũng không phải đồng sở hữu chung tài sản với bà Lộc Thị H, tại phiên tòa hôm nay bà Lộc Thị H cũng thừa nhận đã lừa dối ông Chu Viết K nhờ ông Đinh Đức Q giả mạo ông Chu Viết K để tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tại các phòng công chứng. Do đó, các hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự về chủ thể, giao dịch do lừa dối, theo quy định tại Điều 117, 127 Bộ luật Dân sự.

Về nội dung của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi rõ giá trị chuyển nhượng, phương thức thanh toán, thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 389 Bộ luật dân sự. Về việc trả tiền bà Lộc Thị H không thừa nhận việc chuyển nhượng và nhận tiền từ ông Nguyễn Xuân L mà chỉ là vay tiền của anh Nguyễn Mạnh L là 2.300.000.000đ, còn anh Nguyễn Mạnh L cho rằng có việc chuyển nhượng thỏa thuận giá cả là 2.300.000.000đ tại phiên tòa anh Nguyễn Mạnh L xuất trình được các giấy biên nhận tuy nhiên các giấy biên nhận cũng không rõ ràng do đó không có căn cứ. Như vậy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên là không có thực vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự về chủ thể, giao dịch do lừa dối nên hợp đồng này vô hiệu. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 16, 432, 140 là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do đó đề nghị hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

- Yêu cầu của nguyên đơn hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Xuân L và bà Trần Thị T thấy: Đối với yêu cầu này tại bản án hình sự sơ thẩm số 13/2022/HS-ST ngày 22/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn và bản án phúc thẩm số 468/2022/HS-PT ngày 04/07/2022 của tòa án cấp cao tại Hà Nội đã nhận định và tuyên đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa 432, 140, 16 hiện người đứng tên là Nguyễn Xuân L và bà Trần Thị T và bản gốc các giấy tờ này ông L và bà T đang giữ do vậy cần hủy bỏ những thay đổi sau khi cấp giấy, hủy giấy chứng nhận quyền quyền sử để sử dụng đất mang tên Nguyễn Xuân L, Trần Thị T đồng thời buộc ông Nguyễn Xuân L bà Trần Thị T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chu Viết K và bà Lộc Thị H. Đến nay, bản án hình sự nêu trên đã có hiệu lực pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ, giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên đây đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/4/2019 của thửa đất 16, tờ bản đồ 43 diện tích 33,1m<sup>2</sup>; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2018 của thửa đất 432 giữa bà Lộc Thị H, ông Đinh Đức Q và ông Nguyễn Xuân L tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Lạng Sơn; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/9/2018 của thửa đất số 140 giữa bà Lộc Thị H, ông Đinh Đức Q và ông Nguyễn Xuân L tại văn phòng công chứng Nông Thu H là vô hiệu do giả tạo.

Án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Mạnh L tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Buộc bị đơn bà Lộc Thị H và ông Đinh Đức Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[1] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự đầy đủ, viết bản tự khai, lấy lời khai và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định. Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn ông Lê Đức Q(tên gọi khác Đinh Đức Q ); người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T, anh Chu Viết Đ, anh Chu Xuân P, chị Hương Thị D, anh Đinh Văn L, phòng công chứng số 1, văn phòng công chứng Nông Thu H được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt, có đơn xin vắng mặt có do đó căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt những người này.

[2] Về thẩm quyền: Tại đơn khởi kiện ngày 27/02/2020 ông Chu Viết K khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/4/2019 của thửa đất số 16, tờ bản đồ 43, diện tích 33,1m<sup>2</sup>; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2018 của thửa đất 432, tờ bản đồ 37 diện tích 360m<sup>2</sup> tại địa chỉ khối 5, phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn ký kết giữa bà Lộc Thị H, ông Lê Đức Q(tên gọi khác Đinh Đức Q ) và ông Nguyễn Xuân L lập tại phòng công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Lạng Sơn là vô hiệu. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/9/2018 thửa đất số 140, tờ bản đồ 37, diện tích 100,15m<sup>2</sup> tại địa chỉ khối 5, phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn ký kết giữa bà Lộc Thị H, Lê Đức Q(tên gọi khác Đinh Đức Q ) và ông Nguyễn Xuân L lập tại Văn phòng công chứng Nông Thu H là vô hiệu. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên ông Nguyễn Xuân L đối với 03 thửa đất nêu trên. Yêu cầu khởi kiện của ông Chu Viết K là tranh chấp về Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] Về nội dung tranh chấp, xét yêu cầu của ngU đơn:

[4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số thửa đất số 16, tờ bản đồ 43, diện tích 33,1m<sup>2</sup> ngày 04/4/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2018 của thửa đất 432, tờ bản đồ 37 diện tích 360m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất đều tại khối 5, phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn được ký kết giữa bà

Lộc Thị H, ông Chu Viết K (do ông Lê Đức Q tức Đinh Đức Q mạo danh) và ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T được đều được lập tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Lạng Sơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 140, tờ bản đồ 37, diện tích 100,15m<sup>2</sup> ngày 17/9/2018, tại địa chỉ khối 5, phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn ký kết giữa bà Lộc Thị H, giữa bên chuyển nhượng bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K (do ông Lê Đức Q tức Đinh Đức Q mạo danh) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T được lập tại Văn phòng công chứng Nông Thu H.

[4.1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, lời trình bày của ngU đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 43, diện tích 33,1m<sup>2</sup> ngày 04/4/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2018 thửa đất 432, tờ bản đồ 37 diện tích 360m<sup>2</sup> được lập tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Lạng Sơn và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 140, tờ bản đồ 37 diện tích 100,15m<sup>2</sup> ngày 17/9/2018 được ký kết giữa bà Lộc Thị H, ông Chu Viết Kiếu (do ông Lê Đức Q tức Đinh Đức Q mạo danh) và ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T được lập tại văn phòng công chứng Nông Thu H.

[4.2] Tại phiên tòa ông Chu Viết K khai ông không được tham gia ký kết 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc tham gia ký kết các hợp đồng chuyển nhượng do vợ ông bà Lộc Thị H cùng với ông Lê Đức Q tức Đinh Đức Q , cầu kết mạo danh ông ký trong các hợp đồng chuyển nhượng bán toàn bộ tài sản của gia đình ông, tại phiên tòa bị đơn bà Lộc Thị H cũng thừa nhận. Căn cứ kết luận giám định số 40/CSĐT-PC01 ngày 13/8/2019 của Công an tỉnh Lạng Sơn, khẳng định chữ ký chữ viết của ông Chu Viết K trong các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đinh Đức Q viết ra; ông Lê Đức Q (tên gọi khác Đinh Đức Q ) khai ông là người được thuê ký đi giấy giờ hộ bà Lộc Thị H để được nhận tiền công. Do đó các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 16, tờ bản đồ 43, diện tích 33,1m<sup>2</sup> ngày 04/4/2019; thửa đất 432, tờ bản đồ 37, diện tích 360m<sup>2</sup> ngày 10/9/2018 được lập tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Lạng Sơn và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 140, tờ bản đồ 37 diện tích 100,15m<sup>2</sup> ngày 17/9/2018 được ký kết giữa bà Lộc Thị H, Chu Viết Kiếu (do ông Đinh Đức Q tức Lê Đức Q mạo danh) và ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T được lập tại văn phòng công chứng Nông Thu H là do ông Đinh Đức Q ký thay ông Chu Viết K nhưng không được ông Chu Viết K ủy quyền và ông Đinh Đức Q cũng không phải đồng sở hữu chung tài sản với bà Lộc Thị H. Do đó, các Hợp đồng ký kết vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự về chủ thể, giao dịch do lừa dối, theo quy định tại Điều 117, 127 của Bộ luật Dân sự. Về nội dung hợp đồng không ghi rõ giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán, thời hạn, địa điểm phương thức thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 389 Bộ luật Dân sự. Quá trình giải quyết các bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án

đều nhất trí tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là vô hiệu, không ai có ý kiến gì. Do đó, yêu cầu Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là vô hiệu của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Xuân L và bà Trần Thị T, xét thấy: Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Xuân L và bà Trần Thị T, yêu cầu khởi kiện của ngU đơn ông Chu Viết K đã được giải quyết tại Bản án hình sự sơ thẩm số 13/2022/HS-ST ngày 22/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn và bản án phúc thẩm số 468/2022/HS-PT ngày 04/07/2022 của toà án Cấp cao tại Hà Nội, đã tuyên:

[5.1]“...Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất 432, 140 và 16 hiện người đứng tên là Nguyễn Xuân L, Trần Thị T và bản gốc các giấy tờ này bị hại đang giữ. Do vậy, để giải quyết toàn diện, triệt để vụ án và đảm bảo vệ quyền và lợi ích cho người sử dụng đất cần hủy bỏ những thay đổi sau khi cấp giấy; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Xuân L, Trần Thị T; đồng thời buộc bị hại phải trả lại. Về các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[5.2] Ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T phải trả lại cho ông Chu Viết Kiếu, Lộc Thị H 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đó là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 21-6-2013 cho ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H số BM 286880, số vào sổ cấp GCN: CH-02306 đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ địa chính số 37 phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 30-5-2017 cho ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H số CG 792600, số vào sổ cấp GCN: CS-04583 đối với thửa đất số 432, tờ bản đồ địa chính số 37 phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

[5.3] Hủy bỏ nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý tại phần: Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận, có xác nhận ngày 10-4-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 21-6-2013 cho ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H số BM 286880, số vào sổ cấp GCN: CH-02306 đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ địa chính số 37 phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

[5.4] Hủy bỏ nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý tại phần: Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận, có xác nhận ngày 10-4-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tại giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 30-5-2017 cho ông Chu Viết K, bà Lộc Thị H số CG 792600, sổ vào sổ cấp GCN: CS-04583 đối với thửa đất số 432, tờ bản đồ địa chính số 37 phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

[5.5] *Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 25-4-2019 cho ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T số CR 508993, sổ vào sổ cấp GCN: CS - 05862 đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ địa chính số 49 phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.*

[5.6] Ông Chu Viết K, Lộc Thị H có nghĩa vụ thực hiện kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với diện tích đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 432, 140 tờ bản đồ địa chính số 37 và thửa đất số 16, tờ bản đồ địa chính số 43 phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn theo quy định của pháp luật đất đai...”

Vì vậy đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Xuân L và bà Trần Thị T của nguyên đơn đưa ra, đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Viết K theo Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 16; thửa 432; thửa 140 và tài sản gắn liền với đất đều vô hiệu. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu liên quan đến các giao dịch, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, không xét lỗi, nên Hội đồng xét xử không đề cập xử lý.

[7] Về việc trả tiền, bồi thường thiệt hại trong các hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Lộc Thị H không thừa nhận được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền từ bố con ông Nguyễn Xuân L, mà chỉ cho rằng là bà vay tiền của anh Nguyễn Mạnh L số tiền là 2.300.000.000đ, còn anh Nguyễn Mạnh L cho rằng có việc bố, mẹ anh và anh có mặt cùng để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá cả chuyển nhượng là 2.300.000.000đ, tại phiên tòa anh Nguyễn Mạnh L xuất trình 02 giấy biên nhận tiền có chữ của bà Lộc Thị H. Tuy nhiên, về bồi thường thiệt hại trong các hợp đồng đã được giải quyết tại Bản án hình sự sơ thẩm số 13/2022/HS-ST ngày 22/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn và bản án phúc thẩm số 468/2022/HS-PT ngày 04/07/2022 của toà án Cấp cao tại Hà Nội, đã buộc bà Lộc Thị H, ông Lê Đức Q(tên gọi khác Đình Đức Q ) có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Nguyễn Xuân L và bà Trần Thị T số tiền 2.300.0000.000 đồng, bản án hình sự đã có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[8] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 22/12/2022: Xác định Thửa đất số 432, tờ bản đồ số 37, diện tích 360m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm; chiều dài các cạnh: Phía Bắc có chiều dài 9,79m giáp đất ông Chu Văn H; phía Đg có chiều dài cạnh 36,55m, giáp đất ông Chu Viết K; phía Tây có chiều dài cạnh 38,01m giáp đất bà L; phía nam có chiều dài 8,93m giáp đất ông Chu Viết D. Tài sản trên đất có: 01 bể nước do ông K xây dựng năm 2012, có: cạnh chiều dài 3,96m; rộng 2,77m, cao 2,10m và 01 tường xây gạch bê tông có chiều dài 34m, cao 60cm, do ông K xây dựng năm 2012. Trên đất có trồng rau cải, su hào, hành, xà lách tổng diện tích 154m<sup>2</sup>. Thửa số 16, tờ bản đồ số 43, diện tích 33,1m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng trồng cây hàng năm; có chiều dài các cạnh: Phía Bắc giáp đường ngõ chiều dài 3,69m; phía Đg giáp đất nhà ông Chu Viết D chiều dài 6,3m; phía Nam giáp đất nhà ông Chu Viết D chiều dài 6,6m; phía Tây giáp đường ngõ chiều dài 11,05m. Tài sản trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, được xây dựng năm 2002 do bà Chu Thị D (mẹ ông Kiều) xây dựng. Nhà cấp 4, lợp tôn, cửa sắt. Do nhà khóa cửa, không có số đo cụ thể. Thửa số 140, tờ bản đồ số 37, diện tích 100,15m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất ở đô thị; có chiều dài các cạnh: Phía Bắc có chiều dài 5,37m giáp đường ngõ; phía Đg có chiều dài cạnh 14,94m giáp đất nhà ông Vũ Văn T và bà Phạm Thị T; phía Tây có chiều dài cạnh 14,19m, giáp đường ngõ; phía Nam có chiều dài cạnh 7,5m giáp đường ngõ. Tài sản trên đất 01 nhà 3 tầng loại 1 chiều dài 12,2m; chiều rộng 3,55m; Ban công tầng 1 và tầng 2 là 1,2m; diện tích xây dựng tầng 1: 76,71m; tổng diện tích sàn 216,33m<sup>2</sup>. Cửa sổ, cửa đi bằng gỗ, nền lát gạch men, cầu thang lát đá galitô, tay vịn cầu thang bằng gỗ, mái lợp tôn. Nhà xây năm 2002, do bà Chu Thị D (mẹ ông Kiều) xây dựng. Do có tranh chấp, hai ngôi nhà xây trên đất khóa cửa không ai sử dụng; đất thửa số 432 gia đình ông Chu Viết K sử dụng trồng rau.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh Nguyễn Mạnh L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định số tiền là 2.000.000 đồng, xác nhận số tiền này anh Nguyễn L đã nộp đủ để chi phí cho Hội đồng xem xét thẩm định.

[10] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của ngU đơn được chấp nhận nên bà Lộc Thị H và ông ông Lê Đức Q(tên gọi khác Đình Đức Q ) phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Nguyên đơn ông Chu Viết K không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho ông Chu Viết K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí AA/2015/0002162 ngày 12/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn.

[11] Về ý kiến đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là vô hiệu;

[12] Về ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận;

[13] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH :**

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1, 5 Điều 147; các Điều 157, 158, 264, 271, 227, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122; 123; 124, 127, 131, 132 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 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. Xử:

**I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Viết K.**

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ 43, diện tích 33,1m<sup>2</sup> ngày 04/4/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2018 của thửa đất 432, tờ bản đồ 37 diện tích 360m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất tại khối 5, phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn được ký kết giữa bà Lộc Thị H, ông Chu Viết K (do ông Lê Đức Q tên gọi khác Đinh Đức Q mạo danh) và ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T được đều được lập tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Lạng Sơn là vô hiệu.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 140, tờ bản đồ 37, diện tích 100,15m<sup>2</sup> ngày 17/9/2018, tại địa chỉ khối 5, phường Đg Kinh, thành phố Lạng Sơn ký kết giữa được ký kết giữa bà Lộc Thị H, ông Chu Viết Kiếu (do ông Lê Đức Qtức Đinh Đức Q mạo danh) và ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T được lập tại Văn phòng công chứng Nông Thu H là vô hiệu.

**II.** Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ngU đơn về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, chỉnh lý cho ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T do đã được giải quyết trong vụ án hình sự khác (tại Bản án hình sự sơ thẩm số 13/2022/HS-ST ngày 22/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn và bản án phúc thẩm số 468/2022/HS-PT ngày 04/07/2022 của toà án Cấp cao tại Hà Nội) đã có hiệu lực pháp luật.

**III.** Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Các đương sự ngU đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không ai yêu cầu.

**IV.** Về chi phí tố tụng; tiền án phí và quyền kháng cáo:

1. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Mạnh L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Xác nhận anh Nguyễn Mạnh L đã nộp đủ.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Lộc Thị H và ông Lê Đức Q(tên gọi khác Đinh Đức Q ) mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) để sung ngân sách Nhà nước.

- Hoàn trả cho ông Chu Viết K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí AA/2015/0002162 ngày 12/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn.

3. Về quyền kháng cáo:

NgU đơn ông Chu Viết K, bị đơn bà Lộc Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Chu Thị M, anh Nguyễn Mạnh L có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn ông Lê Đức Q(tên gọi khác Đinh Đức Q ); người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân L, bà Trần Thị T, anh Chu Viết Đ, anh Chu Xuân P, anh Đinh Văn L, chị Hương Thị D, văn phòng công chứng Nông Thu H, phòng Công chứng nhà nước số 1 Lạng Sơn vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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 quy định tại điều 6, 7, 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:**

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND thành phố Lạng Sơn;
- Chi cục THADS thành phố Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Người BVQVLIHP của đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lương Thị Nguyệt**