

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2- BẮC NINH
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 17 /2025/DS- ST

Ngày: 06- 8- 2025.

V/v: *Tranh chấp hợp đồng*

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2- BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH

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

Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Hương- Thẩm phán

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Văn Ngôn

Ông Lương Thanh Văn

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương- Thư ký Tòa án nhân dân
Khu vực 2- Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2- Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh tham
gia phiên tòa:* Ông Ong Văn Chúc- Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2-
Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án
thụ lý số 175/2024/TLST- DS ngày 23/12/2024 về “ *Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số
44/2025/QĐXXST- DS ngày 23 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số
02/2025/QĐST- DS ngày 18 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số
23/ 2025/QĐST/DS ngày 31 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Tống Văn T, sinh năm 1988

Cư trú tại: Tổ dân phố N, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang nay là tổ dân phố
N, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh.

- *Người đại diện ủy quyền:* Ông Tống Văn D, sinh năm 1965

Cư trú tại: Tổ dân phố N, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang nay là tổ dân phố
N, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- *Người bảo vệ vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

1. Ông Giáp Văn Đ- Luật sư (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Nhật L- Luật sư (có mặt).

Đều là Luật sư Công ty L2 thuộc đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang.

Địa chỉ: Số F, phố N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang nay là số F, phố N, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

- *Bị đơn*: Bà Thân Thị H, sinh năm 1966

Cư trú tại: Tổ dân phố N, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang nay là tổ dân phố N, phường V, tỉnh Bắc Ninh.

- *Người đại diện ủy quyền của bị đơn*: Bà Trương Thị L1, sinh năm 1973

Cư trú tại: Thôn Ô, xã Y, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

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

1. Tổng Văn D, sinh năm 1965 (có mặt)

Cư trú tại: Tổ dân phố N, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang nay là tổ dân phố N, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

2. Văn phòng C; địa chỉ: Ngõ A, số nhà A, đường L, xã T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang nay là Ngõ A, số nhà A, đường L, phường B, tỉnh Bắc Ninh; người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Anh H1- Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên phường, xã B, tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ: Số H, L, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang nay là số 85, L, phường B, tỉnh Bắc Ninh; người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang B- Giám đốc (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cư trú tại: Thôn P, xã P, thị xã Q, tỉnh Bắc Ninh nay là thôn P, xã P, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện được bổ sung bằng bản tự khai và các lời khai sau này nguyên đơn là anh Tổng Văn T, sau này người đại diện ủy quyền là ông Tổng Văn D trình bày: Bố anh là ông Tổng Văn D và bà Thân Thị H là chỗ quen biết. Do có nhu cầu vay tiền làm ăn nên bố anh là ông D hỏi vay của bà H tiền. Ngày 14/11/2022 anh và bà H ký hợp đồng vay tiền với nội dung: Số tiền anh vay của bà H là 400.000.000 đồng, thời gian vay là 01 năm (12 tháng), lãi suất vay theo Ngân hàng, ngày trả lãi là ngày 25 hàng tháng. Anh ký gửi 01 tài sản bằng bìa đỏ đất ở mang tên Tổng Văn T (GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761T178-Q9, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích: 599m², có địa chỉ tại thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Để đảm bảo cho khoản vay tiền trên hai bên thống nhất làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà Thân Thị H, việc mua bán này là giả tạo. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để làm tin và cam kết

02 bên không mua bán tài sản của nhau trên tinh thần thỏa thuận ghi trong hợp đồng.

Ngay sau khi ký hợp đồng vay tiền, anh cùng bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 283 quyền số 02/2022 TP/CC- SCC/HĐGH tại VPCC V Hoàng với mục đích để làm tin, đảm bảo cho việc vay tiền như đã thỏa thuận.

Anh đã nhận đủ số tiền vay 400.000.000 đồng của bà H. Sau khi hết thời hạn 01 năm (12 tháng), do chưa trả hết nợ nên bố anh (ông D) ký 01 giấy viết tay ngày 14/01/2023 với nội dung: Về việc xác nhận đã vay của bà H số tiền 400.000.000 đồng và xin gia hạn thêm 01 năm (12 tháng) tiếp. Chúng tôi hoàn trả hết số tiền gốc và tiền lãi hàng tháng cho bà H. Bà H phải có trách nhiệm trả lại bìa đỏ cho tôi (giấy viết tay do ông Nguyễn Văn T1 là chồng bà H lập).

Theo đúng thỏa thuận của hai bên, anh và ông D(bố anh) đã trả đủ tiền lãi vay hàng tháng cho bà H đến tháng 8 năm 2023. Anh yêu cầu bà H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết bà H đã làm thủ tục sang tên GCNQSD đất nêu trên (18/01/2022) và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1968; CCCD số: 027178003230; địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh tại Hợp đồng chuyển nhượng số 6393 quyền số 02/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 30/9/2022. Hiện thửa đất đã đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị H2 chưa, anh không rõ. Tòa án yêu cầu anh xuất trình chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thân Thị H và bà Thân Thị H3; xuất trình chứng cứ chứng minh và H3 hiện đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m²; địa chỉ: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang anh không có chứng cứ để xuất trình.

Anh không chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178-Q9 thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², địa chỉ: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang cho bà Thân Thị H mà chỉ ký Hợp đồng công chứng để làm tin. Anh cũng không biết được bà H đã tiến hành thủ tục sang tên và được chỉnh lý trang 3 của giấy chứng nhận cũng như việc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H2. Theo quy định của Bộ luật Dân sự thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà Thân Thị H là giả tạo. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 283 quyền số 02/2022 TP/CC- SCC/HĐGD tại V H1 giữa anh và bà H là vô hiệu do giả tạo.

Việc bà Thân Thị H tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất của anh và sang tên cho bà Nguyễn Thị H2 là vi phạm thỏa thuận ban đầu của hai bên, bà H đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H2 tại hợp đồng công chứng số 6393 quyền số 02/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 30/9/2022 là trái với ý chí của anh, trái với hợp đồng vay tiền và thỏa thuận đã ký.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn đề nghị Tòa án đưa Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, bà H đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký biến động, không đề nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó nguyên đơn thay đổi đề nghị Tòa án không đưa Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Nay anh đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2- Bắc Ninh giải quyết những yêu cầu sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 283 Quyền số 02/2022 TP/CC- SCC/HĐGD tại V H1 giữa anh và bà Thân Thị H vô hiệu. Tuyên hủy phần chính lý tại trang 03 của Giấy chứng nhận số CB 848917 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², có địa chỉ tại thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang ngày 18/01/2022 mang tên bà Thân Thị H.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6393 quyền số 02/2022/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 30/9/2022 giữa bà Thân Thị H với bà Nguyễn Thị H2 vô hiệu.

3. Buộc bà Thân Thị H trả lại GCN QSDĐ CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², địa chỉ tại thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn là bà Thân Thị H do bà Trương Thị L1 đại diện ủy quyền trình bày:

Trước đây bà Thân Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T1 (chồng). Từ ngày 14/7/2025 bà H không ủy quyền cho ông T1 mà ủy quyền cho bà tham gia tố tụng.

Ngày 14 tháng 01 năm 2022 ông D và anh T vay của bà H số tiền 400.000.000 đồng, khi vay hai bên làm hợp đồng vay tiền. Hợp đồng vay tiền ghi bên bên cho vay tiền là bà Thân Thị H, bên vay tiền là ông Tống Văn D và anh Tống Văn T (con trai ông D), thực tế một mình ông D ký vào hợp đồng vay tiền, anh T không ký. Nội dung của Hợp đồng vay tiền thể hiện anh T và ông D ký gửi

01 tài sản bằng bì đỏ đất ở mang tên Tổng Văn T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B nay là tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 19/11/2015, số vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9 cụ thể: Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m²; địa chỉ: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang nay là Thôn N, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh; Có làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng với bà Thân Thị H hình thức chỉ là thủ tục chứ không phải là mua bán. Trong thời hạn vay theo hợp đồng ông Tổng Văn D và anh Tổng Văn T không được chuyển quyền sử dụng thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37; địa chỉ: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác ngoài bà H. Bên vay trả tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng và trả lãi vào ngày 25 hàng tháng, thời hạn vay 01 năm (12 tháng). Hợp đồng vay tiền bên cho vay là bà Thân Thị H, bên vay là ông Tổng Văn D và anh Tổng Văn T nhưng một mình ông D và bà H ký vào hợp đồng.

Hợp đồng hai bên thỏa thuận lãi suất theo Ngân hàng, thực tế hai bên thỏa thuận miệng lãi suất 1,2%/1 tháng. Ông D trả tiền lãi cho bà H được 22.900.000 đồng.

Ngày 14 tháng 01 năm 2022, anh Tổng Văn T và bà Thân Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 168 tờ bản đồ số 37, diện tích 599m²; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang nay là thôn N, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh; thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B nay là tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 19/11/2015, số vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tên ông Tổng Văn T nhận tặng cho quyền sử dụng đất được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 03/12/2015. Tài sản gắn liền với đất: Nhà 01 tầng, diện tích khoảng 100m² (*Tài sản gắn liền với đất do chủ sử dụng đất tự kê khai, chưa được ghi nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*). Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký biến động. Ngày 18/01/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý sang tên tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tên chủ sử dụng đất là bà Thân Thị H.

Hiện bà H đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 848917 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01761 T178- Q9 ngày 19/11/2015. Ngày 18/01/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý sang tên tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tên chủ sử dụng đất là bà Thân Thị H.

Ngày 15/01/2022 ông D và bà H ký vào bản cam kết có nội dung bà H và ông D cam kết tài sản của ông D là vay mượn tiền, chứ không phải là mua bán, nên hai bên gia đình làm cam kết này để đảm bảo tài sản và có trách nhiệm.

Bà là người đại diện ủy quyền của bà Thân Thị H xác định ngày 14/01/2022 anh T và bà H làm hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên chỉ là đảm bảo cho việc vay tiền của anh T và ông D, nhưng thực tế anh T và bà H không có việc chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất nên sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng anh T vẫn ở trên thửa đất, anh T không bàn giao đất, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho anh T. Từ ngày 18/01/2022 đến nay bà H không chuyển nhượng thửa đất số 168 tờ bản đồ số 37, diện tích 599m²; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang nay là thôn N, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh cho ai. Anh T2 khai bà H chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị H2 là không đúng.

Nay anh T2 đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 283 Quyền số 02/2022 TP/CC- SCC/HĐGD tại V H1 giữa anh và bà Thân Thị H vô hiệu. Tuyên hủy phần chính lý tại trang 03 của Giấy chứng nhận số CB 848917 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², có địa chỉ tại thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang ngày 18/01/2022 mang tên bà Thân Thị H.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6393 quyền số 02/2022/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 30/9/2022 giữa bà Thân Thị H với bà Nguyễn Thị H2 vô hiệu.

3. Buộc bà Thân Thị H trả lại GCN QSDĐ CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², địa chỉ tại thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Bà là người đại diện ủy quyền cho bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi ông D nợ bà H, để hai bên tự hòa giải, bà là người đại diện ủy quyền của bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Sau này nếu các bên có tranh chấp, bà H đề nghị giải quyết bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Tống Văn D trình bày:

Ông là bố anh T2. Ông và vợ chồng ông T1 bà H là chỗ quen biết.

Năm 2022 ông và anh T2 có nhu cầu vay tiền làm ăn nên vay bà H số 400.000.000 đồng.

Ngày 14/01/2022, ông và bà H lập Hợp đồng vay tiền. Hợp đồng vay tiền thể hiện: Anh Tống Văn T và ông Tống Văn D vay của bà Thân Thị H số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm (12 tháng), lãi suất vay theo lãi suất ngân hàng, ngày trả lãi là ngày 25 hàng tháng có ký gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, số vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9 của thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², địa chỉ: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Anh T2 làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng với bà Thân Thị H chỉ là thủ tục hình thức, không phải là mua bán, thời hạn vay theo hợp đồng ông Tống Văn D và ông Tống Văn T không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho tổ chức, cá nhân nào khác, hai bên không mua bán tài sản của nhau trên tinh thần thỏa thuận ghi trong hợp đồng.

Ngay sau khi ký hợp đồng vay tiền, cùng ngày con trai ông là anh Tống Văn T và bà Thân Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², địa chỉ: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang với mục đích để làm tin, đảm bảo cho việc vay tiền.

Ông và anh T đã nhận đủ số tiền 400.000.000 đồng của bà H. Sau khi hết thời hạn vay 01 năm, do chưa trả hết nợ nên ông đã ký 01 giấy viết tay ngày 14/01/2023 với nội dung xác nhận đã vay của bà H 400.000.000 đồng và xin gia hạn thêm 01 năm (12 tháng), sẽ hoàn trả lại số tiền gốc và tiền lãi cho bà H. Sau khi trả đủ tiền bà H có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T. Việc thỏa thuận này được vợ chồng bà H, ông T1 lập biên bản.

Theo đúng thỏa thuận, ông và anh T trả đủ tiền lãi cho bà H đến tháng 8/2023. Ông và anh T nhiều lần tìm bà H để trả tiền gốc và yêu cầu bà H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H khất. Ông được biết, bà H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T cho bà Thân Thị H3, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn P, xã P, thị xã Q, tỉnh Bắc Ninh theo hợp đồng chuyển nhượng số 6393 quyền số

02/2022/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 30/9/2022.

Ông khẳng định anh T không chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Thân Thị H mà chỉ ký hợp đồng công chứng để làm tin. Việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H3 là vi phạm thỏa thuận giữa anh Tống Văn T và bà H.

Nay anh T khởi kiện đề nghị Tòa án:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 283 Quyền số 02/2022 TP/CC- SCC/HĐGD tại V H1 giữa anh và bà Thân Thị H vô hiệu. Tuyên hủy phần chính lý tại trang 03 của Giấy chứng nhận số CB 848917 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², có địa chỉ tại thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang ngày 18/01/2022 mang tên bà Thân Thị H.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6393 quyền số 02/2022/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 30/9/2022 giữa bà Thân Thị H với bà Nguyễn Thị H2 vô hiệu.

3. Buộc bà Thân Thị H trả lại GCN QSDĐ CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², địa chỉ tại thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Ông đồng ý.

Văn phòng C; người đại diện theo pháp luật là ông Vũ Anh H1- Trưởng Văn phòng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Ngày 14/02/2022 Văn phòng C, tỉnh Bắc Giang nhận được yêu cầu công chứng toàn bộ hồ sơ đề nghị công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng là ông Tống Văn T, sinh năm 1988; trú tại: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, bên nhận chuyển nhượng là bà Thân Thị H, sinh năm 1966, trú tại: xóm T, thôn N, V, Bắc Giang. Ông T và bà H yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ, căn cứ các Điều 40,41,42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 Luật Công chứng 2014 và các Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự. Công chứng viên Văn phòng C đã tiến hành chứng nhận Hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật, số Công chứng 283 quyền số 02/2022.

Do công việc bận Văn phòng C H1 xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải đối thoại các phiên tòa sơ thẩm của Tòa án.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Tháng 1 năm 2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận được hồ sơ đăng ký biến động đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã S (nay là tổ dân phố S), thành phố B, tỉnh Bắc Giang của người nộp là bà Thân Thị H, sinh năm 1966, trú tại: Thôn N, xã H, huyện V nay là tổ dân phố N, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc

Giang. Hồ sơ đăng ký biến động bao gồm: 01 Giấy chứng nhận số seri CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Tống Văn T chuyển nhượng cho bà Thân Thị H do Văn phòng C chứng thực ngày 14/01/2022.

Sau khi xem xét hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất do chuyển nhượng cho bà Thân Thị H thấy trình tự, thành phần hồ sơ đầy đủ và đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ, Giấy chứng nhận đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Sau khi bà H đăng ký biến động đối với thửa đất trên, không có thông tin đăng ký biến động thửa đất này cho người khác.

Về yêu cầu khởi kiện của anh Tống Văn T đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tống Văn T và bà Thân Thị H vô hiệu, tuyên hủy phần chỉnh lý tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xem xét hồ sơ và thực hiện trình tự đăng ký biến động đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

Do bận công việc không có mặt để làm việc tại Tòa án, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đề nghị Tòa án cho vắng mặt các buổi làm việc, phiên họp, phiên tòa.

Kết quả xác minh tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang nay là Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh cung cấp: Ngày 18/02/2019 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 152/QĐ-CCTHADS theo đơn đề nghị yêu cầu thi hành án của bà Phan Thị H4, sinh năm 1959 và ông Ngô Hữu K, sinh năm 1957, cùng địa chỉ: số E, tổ B, phường M, thành phố B, tỉnh Bắc Giang đối với ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1963 và bà Thân Thị H, sinh năm 1966, cùng trú tại: Thôn Như Thiết, Hồng Thái, Việt Yên, Bắc Giang.

Quá trình thi hành án, sau khi nghiên cứu hồ sơ thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang nhận thấy vụ việc có số tiền phải thi hành án lớn nên đề nghị cục thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang rút hồ sơ lên cục thi hành án để tổ chức thi hành án.

Ngày 01/3/2019, Cục thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang có Quyết định số 05/QĐ-CTHADS về việc rút hồ sơ thi hành án.

Quá trình thi hành án, trên cơ sở thông tin do người được thi hành án là bà H4 cung cấp vợ chồng ông T1, bà H có 01 thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m²; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, chấp

hành viên tiến hành xác minh được biết: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², địa chỉ: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang được cấp GCNQSD đất số CB 848917 ngày 19/11/2015, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01761 T178- Q9 mang tên ông Tống Văn D, sinh năm 1965, được chỉnh lý tại mục 4 GCN tặng cho ông Tống Văn T, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang và chuyển nhượng cho bà Thân Thị H, sinh năm 1966; địa chỉ: Như T, Hồ N, V, Bắc Giang theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 283, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C công chứng ngày 14/01/2022.

Trên cơ sở kết quả xác minh, ngày 07/11/2024 chấp hành viên Cục thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên số 07/QĐ-CTHADS và Thông báo về việc cưỡng chế số 3049/TB-CTHADS.

Sau khi ra Quyết định cưỡng chế kê biên, ông Tống Văn T không đồng ý cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tống Văn T và bà Thân Thị H chỉ là hình thức thế chấp cho khoản vay tiền giữa ông T và bà H, không phải là chuyển nhượng tài sản. Ngày 20/12/2024 ông Tống Văn T khởi kiện. Sau khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án, Cục thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang có Thông báo số 3697/TB-CTHADS ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc tạm dừng cưỡng chế chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, ông Tống Văn D là người đại diện ủy quyền của anh Tống Văn T có đơn đề nghị Thẩm định và định giá tài sản tranh chấp.

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

-Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất thửa đất số 168 và thửa đất số 834 là 1154,0m² thể hiện tại Sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất. Các tài sản trên đất gồm có:

- + 01 nhà ở cấp 4 lợp tôn, trần gỗ có diện tích 46,6m²
- + 01 bán mái tôn (của nhà cấp 4 lợp tôn) có diện tích 33,5m²
- + 01 nhà bếp lợp mái fibro xi măng có diện tích 22,5m²
- + 01 khu chăn nuôi lợp mái fibro xi măng có diện tích 53,7m²
- + 01 nhà cấp 4, lợp ngói trần nhựa có diện tích 53,5m².
- + 01 bán mái tôn (của nhà cấp 4 lợp ngói) có diện tích 24,7m²
- + 01 nhà xưởng làm gỗ lợp mái hỗn hợp diện tích 123m²

* Kết quả định giá tài sản:

- + Đất ở trị giá: 7.500.000 đồng
- + 01 nhà cấp 4 lợp tôn, trần gỗ xây dựng năm 2013 còn 50% trị giá 68.502.000 đồng.
- + 01 bán mái tôn của nhà cấp 4 lợp tôn, còn 65% trị giá 5.334.875 đồng.

- + 01 nhà bếp lợp mái fibro xi măng, còn 50% trị giá 16.875.000 đồng.
- + 01 nhà cấp 4 lợp ngói trần nhựa, còn 30% trị giá 47.187.000 đồng
- +01 bán mái tôn (của nhà cấp 4 lợp ngói), còn 65% trị giá 3.933.475 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt Luật sư Giáp Văn Đ và thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 283 Quyền số 02/2022 TP/CC- SCC/HĐGD tại V giữa anh T và bà Thân Thị H vô hiệu. Tuyên hủy phần chính lý tại trang 03 của Giấy chứng nhận số CB 848917 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², có địa chỉ tại thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang ngày 18/01/2022 mang tên bà Thân Thị H.

2. Buộc bà Thân Thị H trả lại GCN QSDĐ CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², địa chỉ tại thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

3. Rút yêu cầu đề nghị Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6393 quyền số 02/2022/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 30/9/2022 giữa bà Thân Thị H với bà Nguyễn Thị H2 vô hiệu.

4. Không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền vay là 400.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi.

Tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của bị đơn không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền vay là 400.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn sau khi đánh giá chứng cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 283 Quyền số 02/2022 TP/CC- SCC/HĐGD tại V H1 giữa anh và bà Thân Thị H vô hiệu. Tuyên hủy phần chính lý tại trang 03 của Giấy chứng nhận số CB 848917 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², có địa chỉ tại thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang ngày 18/01/2022 mang tên bà Thân Thị H.

2. Buộc bà Thân Thị H trả lại GCN QSDĐ CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9,

thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², địa chỉ tại thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6393 quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2022 giữa bà Thân Thị H với bà Nguyễn Thị H2 vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung tranh chấp: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 283 Quyền số 02/2022 TP/CC- SCC/HĐGD tại V H1 giữa anh và bà Thân Thị H vô hiệu. Tuyên hủy phần chính lý tại trang 03 của Giấy chứng nhận số CB 848917 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², có địa chỉ tại thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang ngày 18/01/2022 mang tên bà Thân Thị H.

2. Buộc bà Thân Thị H trả lại GCN QSDĐ CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m², địa chỉ tại thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6393 quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2022 giữa bà Thân Thị H với bà Nguyễn Thị H2 vô hiệu.

Về chi phí tố tụng: Bà H phải chịu 7.700.000 đồng chi phí tố tụng

Về án phí: Bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] *Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp:* Ngày 14/11/2022 ông Tổng Văn Dương và anh Tổng Văn T vay của bà Thân Thị H số tiền

400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, anh T và bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp dân sự, các bên không tự giải quyết được, có tranh chấp. Bà Thân Thị H là bị đơn cư trú tại: Tổ dân phố N, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang nay là tổ dân phố N, phường V, tỉnh Bắc Ninh.

Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 5 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân. Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2- Bắc Ninh thụ lý giải quyết là đúng quy định.

[1.2] *Về thời hiệu:* Ngày 14 tháng 01 năm 2022, anh Tống Văn T và bà Thân Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 16 tháng 12 năm 2024 anh T nộp đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, căn cứ Điều 429 của Bộ luật Dân sự đảm bảo thời hiệu khởi kiện.

[1.3] *Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:* Luật sư Giáp Văn Đ là người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Văn phòng C, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên phường, xã B, tỉnh Bắc Ninh và bà Nguyễn Thị H2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa. Văn phòng C và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt ông Giáp Văn Đ; Bà H2 Tòa án triệu tập lần 2 đều vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Xét yêu cầu của anh Tống Văn T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 283 Quyền số 02/2022 TP/CC- SCC/HĐGD tại V H1 giữa anh và bà

Thân Thị H vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1.1] Căn cứ các tài liệu thu thập được có trong hồ sơ thể hiện:

- Ngày 14 tháng 01 năm 2022, anh Tống Văn T và bà Thân Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 168 tờ bản đồ số 37, diện tích 599m²; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang nay là thôn N, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh; thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B nay là Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, số vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9; thửa đất được tách từ thửa đất số 02, tờ bản đồ số 37 đo đạc năm 1999, tên người sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tên ông Tống Văn T nhận tặng cho quyền sử dụng đất được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố

B xác nhận ngày 03/12/2015. Tài sản gắn liền với đất: Nhà 01 tầng, diện tích khoảng 100m² (*Tài sản gắn liền với đất do chủ sử dụng đất tự kê khai, chưa được ghi nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*). Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C.

- Ngày 14/01/2022 bà Thân Thị H với anh Tống Văn T và ông Tống Văn D ký hợp đồng vay tiền có nội dung: Anh T2 và ông D vay của bà H số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng chẵn), anh T2 và ông D ký gửi 01 tài sản bằng bìa đỏ đất ở mang tên Tống Văn T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B nay là Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, số vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9 cụ thể: Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, diện tích 599m²; địa chỉ: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang nay là Thôn N, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh. Có làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng với bà Thân Thị H hình thức chỉ là thủ tục chứ không phải là mua bán. Trong thời hạn vay theo hợp đồng ông Tống Văn D và anh Tống Văn T không được chuyển quyền sử dụng thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37; địa chỉ: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác ngoài bà H. Bên vay trả tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng và trả lãi vào ngày 25 hàng tháng, thời hạn vay 01 năm (12 tháng). Hợp đồng vay tiền bên cho vay là bà Thân Thị H, bên vay là ông Tống Văn D và anh Tống Văn T nhưng một mình ông D và bà H ký vào hợp đồng.

- Ngày 15/01/2022 ông D và bà H ký vào bản cam kết có nội dung bà H và anh D cam kết tài sản của ông D là vay mượn tiền, chứ không phải là mua bán, nên hai bên gia đình làm cam kết này để đảm bảo tài sản và có trách nhiệm.

[2.1.2] Từ những chứng cứ trên, Hội đồng xét xử thấy việc anh Tống Văn T và bà Thân Thị H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là giả tạo, che giấu giao dịch vay tiền giữa ông Tống Văn D và anh Tống Văn T với bà Thân Thị H nên sau khi ký hợp đồng các bên không thực hiện quyền nghĩa vụ theo hợp đồng (bên bán chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất, bên mua chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền). Áp dụng Điều 124 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh Tống Văn T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 283 Quyền số 02/2022 TP/CC- SCC/HĐGD tại V giữa anh Tống Văn T và bà Thân Thị H vô hiệu.

[2.2] Xét yêu cầu của anh Tống Văn T về việc yêu cầu bà Thân Thị Huyền trả lại GCN QSDĐ CB 848917 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015, vào sổ cấp GCN: CH 01761 T178- Q9, thửa đất số 168, tờ bản

đồ số 37, diện tích 599m², địa chỉ tại thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, Hội đồng xét xử thấy:

[2.2.1] Người đại diện ủy quyền của bà Thân Thị H xác định hiện bà H đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 848917 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01761 T178- Q9 ngày 19/11/2015. Ngày 18/01/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý sang tên tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tên chủ sử dụng đất là bà Thân Thị H.

[2.2.2] Căn cứ nhận định tại tiểu mục 2.1.1, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Tổng Văn T và bà Thân Thị H bị tuyên vô hiệu nên bà Thân Thị H phải trả lại anh T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 848917. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên phường, xã B, tỉnh Bắc Ninh phải hủy việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ anh Tổng Văn T sang tên bà Thân Thị H theo quy định tại Điều 47 Nghị định 101/2024/NĐ- CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất và Điều 133; khoản 2, khoản 3 Điều 152 của luật đất đai năm 2024.

[2.3] Tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6393 quyển số 02/2022/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 30/9/2022 giữa bà Thân Thị H với bà Nguyễn Thị H2 vô hiệu, xét thấy việc rút yêu cầu này của nguyên đơn là tự nguyện không bị ai ép buộc, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử.

[2.4] Đối với số tiền bà Thân Thị H cho ông Tổng Văn D vay, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn, người đại diện ủy quyền của bị đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Anh Tuấn đã nộp 7.700.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Yêu cầu khởi kiện của anh T được chấp nhận. Căn cứ Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà H phải trả anh T 7.700.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của anh T được chấp nhận, căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà Thân Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của anh Tổng Văn T

được chấp nhận là 300.000 đồng, anh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, các Điều 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Điều 5 Nghị quyết số 01/2025/NQ- HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Căn cứ các Điều 124, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 133; khoản 2, khoản 3 Điều 152 của Luật đất đai 2024;

Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tống Văn T.

1.1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 283 Quyền số 02/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 14/01/2022 giữa bên chuyển nhượng anh Tống Văn T với bên nhận chuyển nhượng bà Thân Thị H vô hiệu.

1.2. Buộc bà Thân Thị H phải trả cho anh Tống Văn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB848917, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 01761 T178- Q9 ngày 19 tháng 11 năm 2015, tên người sử dụng đất hộ ông Tống Văn D (ngày 03/12/2015 được chỉnh lý tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tặng cho anh Tống Văn T), đã chỉnh lý sang tên bà Thân Thị H ngày 18/01/2022.

1.3. Việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ anh Tống Văn T sang tên bà Thân Thị H của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên phường, xã B, tỉnh Bắc Ninh ngày 18/01/2022 cần phải hủy bỏ theo quy định của pháp luật. Anh Tống Văn T có quyền liên hệ với cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của anh Tổng Văn T về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6393 quyền số 02/2022/TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 30/9/2022 giữa bà Thân Thị H với bà Nguyễn Thị H2 vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Bà Thân Thị H phải chịu 7.700.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3.2. Anh Tổng Văn T được nhận lại số tiền 7.700.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản khi bà Thân Thị H nộp.

4. Về án phí:

4.1. Bà Thân Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Anh Tổng Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả anh T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0001348 ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Việt Yên nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2- Bắc Ninh.

Trường hợp bản án 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 6,7,7a,7b 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.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND Khu vực 2- Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Đương sự;
- Lưu HS- VP.

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

Bùi Thị Hương

