

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH
QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 11/2018/DS-ST

Ngày 12 - 11 - 2018

“V/v yêu cầu tuyên bố Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định
hành chính”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Ngọc Lương;
2. Ông Thái Văn Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Trung Thành – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:
Ông Hoàng Đức Triết – Kiểm sát viên.

Ngày 12/11/2018, tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2018/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2018 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định hành chính*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2018/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị A; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Th; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Th: Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 18/4/2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị A và bà Nguyễn Thị Th: Luật sư Lê Tấn Ph - Văn phòng Luật sư Th thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Số 18 L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Số 01, đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp của UBND thành phố Đ: Ông Nguyễn Chiến Th - Chủ tịch Ủy ban nhân thành phố Đ là người đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

- Phòng Công chứng Tr, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Số 54, đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng Tr: Ông Cao Đình N – Công chứng viên Phòng Công chứng Tr là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền số 96/CV-VPCC ngày 31/10/2018), có mặt.

- Ngân hàng TMCP Đ; Trụ sở: Số 35 H, Quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Đ: Ông Lê Thiên T – Trưởng phòng quản lý rủi ro là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền số 270/ UQ- BIDV.QT ngày 12 tháng 11 năm 2018), có mặt.

4. Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Ông Nguyễn Văn Q; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Lê Xuân Th; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Hạ Ngọc D; địa chỉ: Khu phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/4/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A và bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Ngày 01/3/2012 bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 068656 với diện tích đất 363m² trồng cây, thửa số 405, tờ bản đồ số 18.

Ngày 23/3/2012 bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 068832 với diện tích 630 m², thửa số 406, tờ bản đồ số 18.

Đầu năm 2016, bà A, bà Th thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà T một phần diện tích đất 5m thuộc thửa số 406. Hai bên thống nhất và làm giấy viết tay với nội dung: Bà A, bà Th chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng đất phía sau ngôi nhà bà A, bà Th đang ở. Ông H trả cho bà A, bà Th số tiền 70.000.000đồng để xây lãng và sửa nhà, sau này ông H là người lo hương khói thờ tự khi bà A, bà Th qua đời.

Ngày 20/4/2016, ông H nói bà A, bà Th đến nhà ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lợi dụng việc bà A, bà Th tuổi cao, không biết chữ, không am hiểu pháp luật, bà Th mắt kém, bị lãng tai nặng, ông H lừa dối và tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 406 và thửa số 405 cho ông H, bà T.

Đến tháng 4/2017, bà A, bà Th đến UBND phường Đ xin hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo thì phát hiện có sự việc trên.

Bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016, giữa bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th chuyển nhượng diện tích đất 184m², tờ bản đồ 18, thửa 405 cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T đã được Văn phòng công chứng Tr công chứng số 437 ngày 20/4/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016, bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th chuyển nhượng diện tích đất 630m², thửa số 406, tờ bản đồ số 18 cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T đã được Văn phòng công chứng Tr công chứng số 436 ngày 20/4/2016 là vô hiệu.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 976408 ngày 16/5/2016 do UBND thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T với diện tích đất 814m² tại thửa 406, tờ bản đồ số 18.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, công chứng viên đọc nội dung của hợp đồng, trong đó có bà Nguyễn Thị T con gái bà Th chứng kiến, ông H, bà T yêu cầu bà T ký vào hợp đồng chuyển nhượng, nhưng Văn phòng công chứng Tr cho rằng bà T không có liên quan nên không được ký và bà A, bà Th cũng không có ý kiến gì. Do bà A, bà Th không biết viết và không đọc được nên Văn phòng công chứng Tr yêu cầu bà A, bà Th điểm chỉ vào hợp đồng. Nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng 5m chiều ngang trong thửa số 406 phía sau ngôi nhà bà A, bà Th đang ở theo giấy viết tay là không đúng. Chữ ký trong giấy viết tay do nguyên đơn cung cấp không phải chữ ký của ông H. Tháng 4/2016 ông H, bà T đã trả cho bà A, bà Th số tiền 70.000.000đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th, bà A. Ông H, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu bị vô hiệu. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H, bà T có đồ 500m³ đất và thuê máy đào đất để phong tỏa mặt bằng với số tiền 59.000.000 đồng. Nếu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu bà A, bà Th trả số tiền 59.000.000 đồng tiền đồ đất và số tiền 70.000.000 đồng bà A, bà Th đã nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Tr trình bày:

Bà A, bà Th, ông H, bà T yêu cầu Văn phòng công chứng Tr công chứng hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Văn phòng công chứng Tr nhận thấy hồ sơ đầy đủ, đảm bảo pháp lý theo quy định pháp luật, các bên tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật. Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự nên Văn phòng công chứng Tr đã thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 436 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 437 ngày 20/4/2016.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị trình bày:

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013, UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 976408 ngày 16/5/2016 cho ông H, bà T và

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 976410 ngày 16/5/2016 cho bà A, bà Th với diện tích 179 m² là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ trình bày:

Đề nghị Tòa án xác định rõ quyền của BIDV với tư cách là chủ nợ, bên nhận bảo đảm hợp pháp đối với ông H, bà T. Ông H, bà T vay vốn tại Hợp đồng tín dụng số 01/2017/5399314/HĐTD ngày 17/3/2017, Hợp đồng tín dụng số 02/2017/5399314/HĐTD ngày 23/3/2017, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 04/2017/5399314/HĐTD ngày 05/10/2017. Để bảo đảm nghĩa vụ vay vốn, ông H, bà T đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD976408 do UBND thành phố Đ cấp ngày 16/5/2016 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/5399314/HĐBĐ ngày 17/5/2016 đã được công chứng, đăng ký thế chấp ngày 17/5/2016 theo đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng không biết việc tranh chấp giữa ông H, bà T với bà A, bà Th. Ngân hàng nhận thế chấp trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do cơ quan có thẩm quyền cấp. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm. Hợp đồng thế chấp giữa BIDV với ông H, bà T được xác lập phù hợp với quy định của pháp luật nên đã phát sinh hiệu lực, quyền của BIDV với tư cách là bên nhận bảo đảm cần được bảo vệ.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, bà Th.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh thu thập các tài liệu, chứng cứ như sau:

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày:

Tháng 4/2016, bà A, bà Th gọi ông H đến chuyển nhượng 5m đất sau vườn nhà bà A, bà Th với số tiền 70.000.000 đồng. Khi lập Hợp đồng chuyển nhượng tại nhà ông H và ông H nói với bà T về trước, tí nữa ông H chở bà A, bà Th về nên bà T về nhà trước, khoảng 30 phút sau thì ông H chở hai bà về nhà.

Khi bà T đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới biết toàn bộ diện tích đất của bà A, bà Th đã chuyển sang tên ông H, bà T. Lợi dụng bà A, bà Th không biết chữ nên ông H bảo hai bà điểm chỉ tay vào hợp đồng chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông H, bà T trả lại toàn bộ diện tích đất cho bà A, bà Th vì trên đất có nhà hai bà đang ở và là nơi thờ tự tổ tiên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông H, bà T có đồ khoảng 4 đến 5 xe đất phía sau nhà.

Người làm chứng ông Hạ Ngọc D trình bày:

Ngày 03/5/2018, ông H có thuê ông D chở đất để san lấp một số vùng trũng thấp, ao hồ tại khu đất của ông H, bà T đã nhận chuyển nhượng của bà A, bà Th. Ông D đã chở khối lượng 500m³, khoảng 50 chuyến xe, mỗi lần chở khoảng 10m³, thời gian chở từ ngày 03/5/2017 đến ngày 08/5/2017 với số tiền là 50.000.000 đồng (100.000 đồng/m³ x 500m³) và thuê máy đào để san ủi mặt bằng với thời gian thuê 02 ca máy với số tiền 9.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Ông Q có quan hệ là anh con bác ruột của bà A, bà Th. Bà A, bà Th đều không biết chữ và không minh mẫn lâu rồi. Hiện nay ngôi nhà bà A, bà Th đang ở thờ bố mẹ và anh ruột của bà A, bà Th.

Người làm chứng ông Lê Xuân Th (Khu phố trưởng) trình bày:

Thời điểm năm 2016, bà Th tuổi cao, sức khỏe yếu không còn minh mẫn. Còn bà A sức khỏe bình thường vẫn đảm bảo sinh hoạt hàng ngày. Bà A, bà Th đều không biết chữ.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2018 thể hiện:

- Hiện trạng thửa đất đang tranh chấp bà A, bà Th đang sử dụng có vị trí như sau:

+ Phía Đông giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Th (Th) có chiều dài 30m và giáp đường khu vực có chiều dài 30,42m;

+ Phía Tây giáp đất hộ ông Nguyễn Thanh B có chiều dài 61,87m;

+ Phía Nam giáp đường khu vực có chiều dài 9,95m;

+ Phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Văn H có chiều dài 16,60m.

Tổng diện tích đất 813m².

-Tài sản gắn liền với đất có 01 ngôi nhà nhóm 5A, xây Blô, lợp Phibrô xi măng do bà A, bà Th đang trực tiếp sử dụng.

- Trên diện tích đất phía sau thể hiện có phần đất ông H đổ thêm.

Tòa án tiến hành thẩm định giá quyền sử dụng đất như sau:

Diện tích đất 814m², thửa số 406, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 976408 do UBND thành phố Đ cấp ngày 16/5/2016 cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án là 472.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn trả số tiền đổ đất là 59.000.000 đồng và số tiền 70.000.000 đồng nếu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Việc Tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách người tham gia tố tụng. Đã tiến hành thu thập, mở phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và quyết định đưa vụ án ra xét xử. Việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu thực hiện đúng quy định.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định Điều 63 BLTTDS; trình tự, thủ tục phiên tòa đảm bảo; thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 39, Điều 157 BLTTDS; khoản 2 Điều 47 Luật Công

chứng năm 2014; Điều 117, Điều 122, Điều 126 BLDS, xử:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th chuyển nhượng diện tích đất 184m², tờ bản đồ 18, thửa 405 cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T đã được Văn phòng công chứng Tr công chứng số 437 ngày 20/4/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016, bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th chuyển nhượng diện tích đất 630m², thửa số 406, tờ bản đồ số 18 cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T đã được Văn phòng công chứng Tr công chứng số 436 ngày 20/4/2016 là vô hiệu do bị nhầm lẫn.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 976408 ngày 16/5/2016 do UBND thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T với diện tích đất 814m² tại thửa 406 (406+408), tờ bản đồ số 18.

+ Giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 BLDS.

+ Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Người làm chứng ông Q, ông Th, ông D vắng mặt, nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và đã có lời khai cho Tòa án. Căn cứ khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Tại phiên tòa, ông H và bà T không chấp nhận đơn khởi kiện của bà A, bà Th và cho rằng theo điểm c khoản 2 Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự quy định thì bà A, bà Th là người không biết chữ không thể tự mình làm đơn khởi kiện, nhưng không có người làm chứng ký xác nhận vào đơn khởi kiện của bà A, bà Th. Hội đồng xét xử thấy: Đơn khởi kiện ngày 21/3/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/4/2018 do bà T là con gái của bà Th và là cháu của bà A nộp cho Tòa án. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, ngày 03/4/2018, Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước ban hành quyết định số 30/QĐ-TGPL cử Trợ giúp viên pháp lý tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà A, bà Th. Quá trình giải quyết vụ án, bà A, bà Th từ chối Trợ giúp viên pháp lý. Ngày 18/4/2018, bà Th ủy quyền cho con gái là bà T tham gia giải quyết vụ án với tư cách là người đại diện theo ủy quyền. Ngày 30/7/2018, bà A và bà Th yêu cầu Luật sư Lê Tấn Ph – Văn phòng Luật sư Th bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Tại phiên tòa bà A có mặt tham gia tố tụng. Như vậy, đơn khởi kiện của bà A, bà Th đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

[3]. Về quan hệ tranh chấp:

Ngày 21/3/2018, bà A, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016, bà A, bà Th chuyển nhượng diện tích đất 184m² cho ông H, bà T đã được Văn phòng công chứng Tr công chứng số 437 ngày 20/4/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 20/4/2016, bà A, bà Th chuyển nhượng diện tích đất 630m² cho ông H, bà T đã được Văn phòng công chứng Tr công chứng số 436 ngày 20/4/2016 là vô hiệu. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 976408 ngày 16/5/2016 do UBND thành phố Đ cấp cho ông H, bà T với diện tích đất 814m² tại thửa 406, tờ bản đồ số 18. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34 BLTTDS xác định quan hệ pháp luật *“tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

[4]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th, Hội đồng xét xử thấy:

[4.1]. Về yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 giữa bà A, bà Th chuyển nhượng diện tích đất 184m², tờ bản đồ 18, thửa 405 cho ông H, bà T đã được Văn phòng công chứng Tr công chứng số 437 ngày 20/4/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016, bà A, bà Th chuyển nhượng diện tích đất 630m², thửa số 406, tờ bản đồ số 18 cho ông H, bà T đã được Văn phòng công chứng Tr công chứng số 436 ngày 20/4/2016 là vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức giao dịch của việc lập hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 20/4/2016 trên, giữa bà A, bà Th và ông H, bà T thì tại khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng quy định: *“Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được ...thì việc công chứng phải có người làm chứng. Người làm chứng phải là người đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng. Người làm chứng do người yêu cầu công chứng mời hoặc do công chứng viên chỉ định nếu người yêu cầu công chứng không mời được người làm chứng”*. Tại khoản 2, điểm c khoản 3 Điều 48 Luật Công chứng quy định điểm chỉ trong văn bản công chứng được thay thế việc ký trong trường hợp người yêu cầu công chứng không ký được. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng Tr thừa nhận Văn phòng Công chứng Tr không chỉ định người làm chứng khi bà A, bà Th và ông H, bà T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vi phạm quy định của Luật Công chứng. Như vậy, bà A, sinh 1943, bà Th, sinh 1931 đều là người già yếu. Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Th không còn minh mẫn và bà A, bà Th đều không biết chữ, không đọc được và không ký được, nhưng Văn phòng Công chứng Tr không chỉ định người làm chứng khi bà A, bà Th, ông H, bà T xác lập hợp đồng và yêu cầu công chứng là trái quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người yêu cầu công chứng mà không thể khắc phục được.

[4.2]. Xét về nội dung của hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 20/4/2016 giữa bà A, bà Th và ông H, bà T, Hội đồng xét xử thấy: Tại phiên tòa, nguyên đơn bà A và bà T là người đại diện theo ủy quyền của bà Th cho rằng khi ông H nói điểm chỉ hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì bà A, bà Th tưởng chỉ chuyển nhượng 5m tại thửa 406 sau nhà như đã thỏa thuận theo giấy viết tay nên mới điểm chỉ. Còn ông H, bà T cho rằng bà A,

bà Th đã đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 814m². Như vậy, thực tế có việc giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A, bà Th với ông H, bà T. Mục đích của bà A, bà Th là muốn chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo bà A, bà Th cho rằng chỉ đồng ý chuyển nhượng 5m phía sau nhà cho ông H, bà T với giá 70.000.000 đồng, còn ông H, bà T không thừa nhận. Trên diện tích đất 814m² còn có tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà nhóm 5A, xây Blô, lợp Phibrô xi măng chưa tô trát do bà A, bà Th đang trực tiếp sử dụng và thờ bố mẹ và người anh trai. Vì vậy, giữa bà A, bà Th với ông H, bà T khi lập hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 20/4/2016 trên có sự nhầm lẫn khi chuyển nhượng nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016, bà A, bà Th chuyển nhượng diện tích đất 184m², tờ bản đồ 18, thửa 405 cho ông H, bà T đã được Văn phòng công chứng Tr công chứng số 437 ngày 20/4/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016, bà A, bà Th chuyển nhượng diện tích đất 630m², thửa số 406, tờ bản đồ số 18 cho ông H, bà T đã được Văn phòng công chứng Tr công chứng số 436 ngày 20/4/2016 là vô hiệu theo quy định Điều 126 Bộ luật dân sự.

[4.3]. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 976408 ngày 16/5/2016 do UBND thành phố Đ cấp cho ông H, bà T với diện tích đất 814m² tại thửa 406, tờ bản đồ số 18. Hội đồng xét xử thấy: Vì hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 trên vô hiệu do bị nhầm lẫn thì dẫn đến phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 976408 ngày 16/5/2016 do UBND thành phố Đ cấp cho ông H, bà T với diện tích đất 814m² tại thửa 406, tờ bản đồ số 18.

[5] Về yêu cầu giải quyết của hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Do có sự nhầm lẫn khi giao dịch nên bà A, bà Th với ông H, bà T đều có lỗi nên phải có trách nhiệm cùng khắc phục hậu quả xảy ra và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận được quy định tại khoản 2 Điều 131 BLDS. Bà A, bà Th với ông H, bà T thừa nhận bà A, bà Th đã nhận của ông H, bà T số tiền 70.000.000 đồng theo hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 trên nên buộc bà A, bà Th phải trả lại cho ông H, bà T số tiền 70.000.000 đồng, cụ thể: Bà A phải trả cho ông H, bà T số tiền 35.000.000đồng; bà Th phải trả cho ông H, bà T số tiền 35.000.000đồng.

Ông H, bà T yêu cầu bà A, bà Th phải trả cho ông H, bà T số tiền 59.000.000 đồng đổ đất và thuê máy đào, trong đó ông H đổ đất san lấp mặt bằng 500m³ số tiền 50.000.000 đồng từ ngày 03/5/2017 đến ngày 08/5/2017 và thuê máy đào đất phong hóa mặt bằng 02 ca máy x 4.500.000 đồng/ca = 9.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà A và bà T là người đại diện theo ủy quyền của bà Th thừa nhận có việc ông H, bà T đổ 05 xe đất. Hội đồng xét xử thấy trên thực tế có việc ông H, bà T đổ đất và san ủi mặt bằng và có Hợp đồng thuê vận chuyển đổ đất, thuê máy đào san ủi mặt bằng. Vì vậy, do hai bên đều có lỗi nên buộc bà A, bà Th phải trả cho ông H, bà T số tiền 30.000.000 đồng tiền đổ đất và thuê máy đào là có cơ sở. cụ thể: Bà A phải trả cho ông H, bà

T số tiền 15.000.000 đồng; bà Th phải trả cho ông H, bà T số tiền 15.000.000 đồng.

[6]. Ngân hàng TMCP Đ đề nghị Tòa án xác định rõ quyền của BIDV với tư cách là chủ nợ, bên nhận bảo đảm hợp pháp đối với ông H, bà T. Ngân hàng không biết việc tranh chấp giữa ông H, bà T với bà A, bà Th. Ngân hàng nhận thế chấp trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do cơ quan có thẩm quyền cấp. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm. Hợp đồng thế chấp giữa BIDV với ông H, bà T được xác lập phù hợp với quy định của pháp luật nên đã phát sinh hiệu lực, quyền của BIDV với tư cách là bên nhận bảo đảm cần được bảo vệ. Hội đồng xét xử thấy:

Diện tích đất 814m² tại thửa 406, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 976408 ngày 16/5/2016 do UBND thành phố Đ cấp cho ông H, bà T đã được thế chấp tại BIDV theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/5399314/HĐBĐ ngày 17/5/2016 đã được công chứng, đăng ký thế chấp ngày 17/5/2016 theo đúng quy định của pháp luật để bảo đảm nghĩa vụ vay vốn theo các Hợp đồng tín dụng số 01/2017/5399314/HĐTD ngày 17/3/2017, Hợp đồng tín dụng số 02/2017/5399314/HĐTD ngày 23/3/2017, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 04/2017/5399314/HĐTD ngày 05/10/2017 có nguồn gốc ông H, bà T đã nhận chuyển nhượng của bà A, bà Th theo hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 trên. Căn cứ theo khoản 4 Điều 68 BLTTDS quy định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Ngân hàng TMCP Đ nên Tòa án đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đối với việc yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, bà Th và cho rằng Ngân hàng không biết việc tranh chấp giữa ông H, bà T với bà A, bà Th. Ngân hàng nhận thế chấp trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do cơ quan có thẩm quyền cấp. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm. Hợp đồng thế chấp giữa BIDV với ông H, bà T được xác lập phù hợp với quy định của pháp luật nên đã phát sinh hiệu lực, quyền của BIDV với tư cách là bên nhận bảo đảm cần được bảo vệ. Hội đồng xét xử thấy: Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án về việc *“Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định hành chính”* nên Ngân hàng có quyền khởi kiện vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng khác nếu có yêu cầu.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp thuận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th. Chấp nhận một phần yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của ông H, bà T.

[7]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá quyền sử dụng đất và án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án, thì ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 6.100.000 đồng, ông H và bà T đã nộp đủ. Ông H, bà T phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và số tiền 1.450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 29.000.000 đồng do yêu cầu không được chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th có giấy chứng nhận hộ nghèo nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 100.000.000 đồng mà bà A, bà Th phải trả cho ông H, bà T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 126, khoản 2 Điều 131 Bộ Luật dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 47, khoản 2 Điều 48 Luật Công chứng;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th chuyển nhượng diện tích đất 184m², tờ bản đồ 18, thửa 405 cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T được Văn phòng công chứng Tr công chứng số 437 ngày 20/4/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 giữa Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th chuyển nhượng diện tích đất 630m², thửa số 406, tờ bản đồ số 18 cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T được Văn phòng công chứng Tr công chứng số 436 ngày 20/4/2016 là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 976408 ngày 16/5/2016 do UBND thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T với diện tích đất 814m² tại thửa 406, tờ bản đồ số 18.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T.

- Buộc bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th phải trả cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T tổng số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Cụ thể: Bà Nguyễn Thị A phải trả cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T số tiền 50.000.000 đồng và bà Nguyễn Thị Th phải trả cho ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T số tiền 50.000.000 đồng.

4. Về án phí và chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 6.100.000 đồng, ông H và bà T đã nộp đủ. Ông H, bà T phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và số tiền 1.450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Th không phải phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do thuộc hộ nghèo.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người bị thi hành án không chịu thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Theo quy định tại Điều 26 Luật thi hành án dân sự. 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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. người có quyền lợi liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hà

