TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN SÓC SƠN-TP.HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc** ----------

Bản án số: 24/2021/DS-ST
Ngày 16/7/2021
" V/v tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÓC SƠN-THÀNH PHỐ HÀ NỘI

-T9 phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu H.

Các Hội thẩm nhân dân : Bà Nguyễn Thị Hữu

Ông Nguyễn Hải Đăng

-Thư ký phiên tòa: Ông Tô Ngọc Lâm-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội T10m gia phiên tòa: Ông Đào X Đạt-Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 172/2T0/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2T0 về việc " Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2021/QĐXX-ST ngày 28 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1978
Địa chỉ : thôn L, xã B, huyện Sóc Sơn, Hà Nội

Bị đơn : Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960
Địa chỉ : thôn L, xã B, huyện Sóc Sơn, Hà Nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1985 (con ông T1, sinh năm 1960)
Địa chỉ: L, B, Sóc Sơn, Hà Nội.

-Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1994 (con ông T1, sinh năm 1960)

Địa chỉ: L, B, Sóc Sơn, Hà Nội.

-Ông Nguyễn Tiến T4, sinh năm 1933 (bố anh T, sinh năm 1978).

-Bà Nguyễn Thị K, sinh 1941 (mẹ anh T, sinh năm 1978).

-Chị Nguyễn Thị V, sinh 1970 (chị gái anh T, sinh năm 1978)

-Anh Nguyễn Ngọc T5, sinh năm 1980 (em trai anh T, sinh năm 1978).

-Anh Nguyễn Đức T6, sinh năm 1984 (em trai anh T, sinh năm 1978).

-Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1990 (cháu bà K, sinh năm 1990).

-Anh Nguyễn Đức T7, sinh năm 1988 (em trai anh T, sinh năm 1978)

-Chị Chử Thị H, sinh năm 1984 (vợ anh T sinh năm 1978).

-Chị Dương Thị P, sinh năm 1993 (vợ anh H).

Đều ở địa chỉ: L, B, Sóc Sơn, Hà Nội.

-Chị Nguyễn Thị T8, sinh năm 1976 (chị gái anh T, sinh năm 1978).

Địa chỉ: Thôn X, Xã H, Sóc Sơn, Hà Nội.

-Anh Trử Trung T9, sinh năm 1975

-Chị Đào Thị L, sinh năm 1985

Đều ở địa chỉ: Tổ dân phố số 2, thị trấn I, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

-Anh Lưu Văn K, sinh năm 1978

Địa chỉ: Thôn Đ, B, Sóc Sơn, Hà Nội.

-Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Lan Anh-chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sóc Sơn.

-Ủy ban nhân dân xã B

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao X K-Phó chủ tịch UBND xã B.

-Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Sóc Sơn

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Bích T-Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Sóc Sơn.

-Ngân hàng TMCP X Việt Nam

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị Thu H-Phó giám đốc Ngân hàng TMCP X Việt Nam Chi nhánh Đnh và ông Đàm Thế X-Trưởng phòng tổng hợp Ngân hàng TMCP X Việt Nam Chi nhánh Đnh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan ông T4, chị V, chị T8, anh T6, anh T5 và anh H là bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1941. Địa chỉ: L, B, Sóc Sơn, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông: Lưu Ngọc T10nh-Luật sư Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội .

Có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị V, chị T8 và anh T5; vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/T/2T0 và trong quá trình xét xử, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị K trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB diện tích 1524m^2 tại thôn L, xã B, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội là của bố mẹ đẻ bà để lại cho bà. Gia đình bà sử dụng ổn định từ năm 1976 đến nay, không có tranh chấp với ai.

Năm 1993, bà trực tiếp đi làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên. Khi kê khai thì bà ghi tên chủ sử dụng đất là Nguyễn Anh T, sinh năm 1978 là con trai của bà. T4 nhiên sau khi kê khai xong thì gia đình bà không nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặc dù bà đã đi hỏi rất nhiều lần.

Năm 2016, bà có lên Phòng tài nguyên và môi trường huyện Sóc Sơn để hỏi thì được Phòng tài nguyên trả lời là thửa đất của gia đình bà đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/7/1999. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, UBND huyện Sóc Sơn đã trả về cho UBND xã B để UBND xã trả cho các hộ dân.

Sau đó bà lên UBND xã hỏi thì lúc này xã kiểm tra mới phát H ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Sóc Sơn cấp cho gia đình bà đối với thửa đất trên, UBND xã đã trao nhầm cho ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1960 cũng ở địa chỉ cùng thôn với gia đình bà. Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà thì ngày 11/12/2010 ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1960 đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất của gia đình bà cho anh Trử Trung T9 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại UBND xã B). Anh T9 đã làm thủ tục đăng ký biến động thửa đất của gia đình bà tại Văn phòng

đăng ký đất đai chi nhánh huyện Sóc Sơn và mang đi thế chấp tại Ngân hàng TMCP X Việt Nam-chi nhánh Đnh để vay tiền.

Sau khi biết được sự việc, gia đình bà đã có đơn gửi Cơ quan Công an huyện Sóc Sơn đề nghị Công an giải quyết. Ngày 04/01/2T0, gia đình bà nhận được thông báo số 20/CSĐT-KT và Quyết định số 27/CSĐT-KT của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Sóc Sơn về việc quyết định không khởi tố vụ án hình sự.

Do vậy, ngày 12/T/2T0 con trai bà là Nguyễn Anh T đã có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn. Tại phiên tòa, bà đề nghị Tòa án giải quyết:

-Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 với anh Trử Trung T9 được lập ngày 11/12/2010 tại UBND xã B, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

-Hủy phần đăng ký biến động của ông Trử Trung T9 đăng ký ngày 14/3/2011 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà chi nhánh huyện Sóc Sơn.

-Đề nghị trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Sóc Sơn đã cấp cho gia đình bà đối với thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB diện tích 1524m^2 tại thôn L, B, Sóc Sơn, Hà Nội.

Thời điểm bà làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên thì hộ gia đình Nguyễn Anh T (con trai) bà bao gồm 09 T9 viên. Cụ thể: Ông Nguyễn Tiến T4 (bố đẻ của T và là chồng bà); bà là Nguyễn Thị K (mẹ đẻ T); bà Nguyễn Thị P (mẹ đẻ bà và là bà ngoại T, mẹ bà mất năm 1996); Nguyễn Thị V (chị gái T); Nguyễn Thị T8 (chị gái T); Nguyễn Anh T (chủ sử dụng đất); Nguyễn Ngọc T5 (em trai T); Nguyễn Đức T6 (em trai T) và Nguyễn Đức T7 (em trai T). H trên thửa đất này có vợ chồng bà; vợ chồng Nguyễn Anh T và vợ chồng Nguyễn Văn H (cháu ngoại bà) đang sinh sống.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/12/2T0, bị đơn là ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 trình bày:

Ngày 11/12/2T0, gia đình ông có chuyển nhượng cho anh Trử Trung T9 01 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 17/7/1999 cho hộ gia đình ông Nguyễn Anh T1. Hợp đồng được lập tại UBND xã B, huyện Sóc Sơn, Hà Nội. Khi chuyển nhượng ông không biết Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 17/7/1999 cho hộ gia đình ông Nguyễn Anh T1 là không phải cấp cho gia đình ông chỉ đến khi Cơ quan điều tra Công an huyện Sóc Sơn giải quyết đơn tố cáo của anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1978 thông báo, ông mới biết UBND xã B đã trao nhầm giấy chứng nhận trên cho gia đình ông. Thửa đất thực tế mà gia đình ông chuyển nhượng cho anh T9 là tại thửa đất số Z, tờ bản đồ số T diện tích 2939m^2 tại thôn L, xã B, huyện Sóc Sơn, Hà Nội. Nay anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1978 khởi kiện ông đề nghị Tòa án T4ên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh T9, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trong trường hợp Tòa án T4ên hợp đồng này vô hiệu, ông không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu vì sau khi sự việc xảy ra, giữa ông và anh T9 đã giải quyết xong việc chuyển nhượng thửa đất của gia đình ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

-Tại bản tự khai ngày 05/3/2021, bà Nguyễn Lan Anh là người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Sóc Sơn trình bày: Thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB, diện tích 1524m^2 tại thôn L, xã B do gia đình ông Nguyễn Anh T (sinh năm 1978) và bố đẻ là ông Nguyễn Tiến T4 sử dụng từ năm 1976 đến nay ổn định, không tranh chấp. Thửa đất đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K xxxxxx, số vào sổ xxxxx, mang tên ông Nguyễn Anh T1 theo quy định. T4 nhiên, quá trình trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, UBND xã B đã trả nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K xxxxxx nói trên cho ông Nguyễn Anh T1 (sinh năm 1960) cùng thường trú và sử dụng đất ở tại thôn L, xã B.

Năm 2010-2011, ông Nguyễn Anh T1 (sinh năm 1960) đã thực H thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB, diện tích 1524m^2 tại thôn L, xã B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K xxxxxx cho ông Trử Trung T9. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Anh T1 và ông Trử Trung T9 được lập tại UBND xã B và được Chủ tịch UBND xã B chứng thực ngày 11/12/2010. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng nói trên, Văn phòng Đăng ký Đất và nhà huyện Sóc Sơn đã thụ lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác nhận vào trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K xxxxxx với nội dung ông Trử Trung T9 đã nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng số 68 lập ngày 11/12/2010 tại UBND

xã B. Như vậy, ông Nguyễn Anh T1 (sinh năm 1960) đã thực H chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB, diện tích 1524m^2 tại thôn L, xã B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K xxxxxx cho ông Trử Trung T9 và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

-Tại biên bản ngày 10/3/2021, ông Cao X K là người đại diện theo ủy quyền của UBND xã B trình bày:

Căn cứ sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi trường hợp ông Nguyễn Anh T1, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số XY, tờ số AB, diện tích 1524m^2, số phát hành giấy chứng nhận số Kxxxxxx số vào sổ: xxxxx, không có người ký nhận về việc trao trả giấy chứng nhận. Thửa đất số Z, tờ bản đồ số T, diện tích 2.939m^2 trong sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận chưa có thông tin.

- Thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB, diện tích 1.524m^2: Nguồn gốc sử dụng đất: Là đất ở và đất trồng cây lâu năm do gia đình bà Nguyễn Thị K (là mẹ ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1978) sử dụng ổn định trước ngày 18/12/1980, không có giấy tờ sử dụng đất.

- Thửa đất số Z, tờ bản đồ số T, diện tích 2.939m^2: Nguồn gốc sử dụng đất: Là đất ở và đất trồng cây lâu năm do gia đình ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, không có giấy tờ sử dụng đất.

Năm 2010, ông Nguyễn Anh T1 sinh năm 1960 cùng với gia đình đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất do gia đình ông Nguyễn Anh T1 đang sử dụng và giấy tờ do ông Nguyễn Anh T1 cung cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Kxxxxxx số vào sổ: xxxxx cấp ngày 17/7/1999 mang tên hộ ông Nguyễn Anh T1, tại thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB, diện tích 1524 m^2. Chuyển nhượng toàn bộ cho ông Trử Trung T9, sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn D, Xã T, Từ Liêm, Hà Nội.

Qua kiểm tra đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan UBND xã B đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên ký kết vào hợp đồng và UBND xã B ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình lập hợp đồng do gia đình ông Nguyễn Anh T1 chuyển nhượng toàn bộ cả thửa đất và họ tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng và các giấy tờ liên quan

như giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình đều trùng khớp nhau. Từ những giấy tờ qua kiểm tra đã thấy trùng khớp nhau, cho nên UBND xã B đã chủ quan và sơ xuất không kiểm tra H trạng sử dụng đất nên UBND xã đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 với anh Trử Trung T9.

-Tại bản tự khai ngày 27/4/2021, bà Vũ Thị Bích T là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Sóc Sơn trình bày:

Theo thông tin và hồ sơ thực H việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trử Trung T9 do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Sóc Sơn đang lưu giữ cho thấy: Ông Nguyễn Anh T1 được UBND huyện Sóc Sơn cấp giấy chứng nhận số **Kxxxxxx**, số vào sổ xxxxx, cấp ngày 17/7/1999 cho thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB, diện tích 1524m^2 tại thôn L, xã B, huyện Sóc Sơn, Hà Nội.

Ngày 11/12/2010, Hộ ông Nguyễn Anh T1 (sinh năm 1960) đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Trử Trung T9, sinh năm 1975, CMND số 0119XY234, có địa chỉ : Thôn D, phường Xã T, Từ Liêm, Hà Nội ; hợp đồng chuyển nhượng số 68, quyển số 01 được UBND xã B chứng thực ngày 11/12/2010.

Căn cứ vào hồ sơ do công dân nộp, Văn phòng Đăng ký Đất và nhà huyện Sóc Sơn - nay là Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh huyện Sóc Sơn đã thụ lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ông Trử Trung T9 hoàn T9 nghĩa vụ tài chính, Văn phòng Đăng ký Đất và nhà huyện Sóc Sơn đã chỉnh lý nội dung đăng ký biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận số **Kxxxxxx** sang tên cho ông Trử Trung T9.

Khi giải quyết hồ sơ chuyển nhượng nói trên, do Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà huyện Sóc Sơn không được nhận bàn giao và không có hồ sơ lưu của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã B năm 1999 nên khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động nói trên, cán bộ thụ lý đã đối soát thông tin trên giấy chứng nhận đã cấp với Sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận xã B và bản đồ địa chính xã B cho thấy thông tin hoàn toàn trùng khớp. Do đó, Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà huyện Sóc Sơn đã thụ lý và giải quyết đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Anh T1 (sinh năm 1960) sang cho ông Trử Trung T9.

Sau khi được đăng ký sang tên, ngày 16/3/2011, ông Trử Trung T9 đã đăng ký thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP X Việt Nam- Chi nhánh Đnh- Phòng Giao dịch Bắc Thăng Long theo Hợp đồng thế chấp số 2103/2011/HĐTC lập ngày 15/3/2011 tại Văn phòng Công chứng Trung tâm, TP Hà Nội. Số đăng ký thế chấp: 294.

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn xem xét các tài liệu, hồ sơ thu thập trong quá trình điều tra, xác minh để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

-Tại văn bản ngày 18/3/2021 và ngày 25/5/2021, bà Đào Thị Thu H-Phó giám đốc Ngân hàng TMCP X Việt Nam chi nhánh Đnh là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X Việt Nam trình bày :

Ngày 15/3/2011, Ngân hàng TMCP X Việt Nam-chi nhánh Đnh có nhận 01 tài sản thế chấp là : Quyền sử đụng đất tại thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB, diện tích 1524m^2 tại thôn L, xã B, huyện Sóc Sơn, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 17/7/1999 cho hộ ông Nguyễn Anh T1 được đăng ký biến động ngày 14/3/2011 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Sóc Sơn mang tên ông Trử Trung T9. Tài sản này được ông Trử Trung T9 dùng để bảo lãnh cho khoản nợ gốc 1.500.000.000đ của Công ty cổ phần xây dựng T3 mại H. Việc Ngân hàng nhận tài sản bảo đảm trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Ngân hàng không biết được có việc trao nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1978 với hộ ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960. Sau khi sự việc xảy ra, ngày AB/6/2021, ông Lưu Văn K là người được ông Trử Trung T9 ủy quyền đã nộp số tiền 1.500.000.000đ để thực H nghĩa vụ cho ông Trử Trung T9. Ngày 10/6/2021, Ngân hàng đã giải chấp tài sản và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lưu Văn K. Do vậy, Ngân hàng không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án .

-Tại bản tự khai ngày 24/6/2021 và những lời khai tiếp theo, anh Trử Trung T9 và chị Đào Thị L trình bày : Ngày 11/12/2010, anh có nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960, 01 thửa đất tại thôn L, xã B, huyện Sóc Sơn, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K xxxxxx do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 17/7/1999 cho hộ gia đình ông Nguyễn Anh T1. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã B. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, do bận công việc nên anh đã thỏa thuận nhờ ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 đi làm thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai chi

nhánh huyện Sóc Sơn giúp cho anh. Ngày 15/3/2011, vợ chồng anh đã dùng tài sản là thửa đất trên để thế chấp cho Ngân hàng TMCP X Việt Nam-chi nhánh Đnh-Phòng giao dịch Bắc Thăng Long để bảo lãnh cho khoản vay 1.500.000.000đ của Công ty cổ phần xây dựng thương mại H. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất của hộ gia đình ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960, anh có đến kiểm tra H trạng thực tế. T4 nhiên anh không biết được việc UBND xã B trao nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1978 cho hộ gia đình ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960. Sau khi sự việc xảy ra, vợ chồng anh chị đã ủy quyền cho anh Lưu Văn K đứng ra giải quyết với ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 và Ngân hàng TMCP X Việt Nam chi nhánh Đ. Nay anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1978 đề nghị Tòa án T4ên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất giữa hộ gia đình ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 và anh Trử Trung T9, vợ chồng anh chị không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì vợ chồng anh chị không đề nghị Tòa án giải quyết vì giữa vợ chồng anh và ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 đã giải quyết xong về việc mua bán thửa đất, không còn liên quan gì.

-Tại bản tự khai ngày 14/6/2021, anh Lưu Văn K trình bày : Anh được vợ chồng anh Trử Trung T9 ủy quyền giải quyết với Ngân hàng TMCP X Việt Nam chi nhánh Đnh liên quan đến thửa đất mà vợ chồng anh T9 thế chấp tại Ngân hàng. Ngày AB/6/2021, anh đã nộp số tiền 1.500.000.000đ vào Ngân hàng để thực H nghĩa vụ bảo đảm tài sản T10y cho vợ chồng anh T9. Ngày 10/6/2021, Ngân hàng đã giải chấp tài sản, bàn giao cho anh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K xxxxxx do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 17/7/1999 cho hộ gia đình ông Nguyễn Anh T1 được đăng ký biến động sang tên cho anh Trử Trung T9 ngày 14/3/2011 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Sóc Sơn. H nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, anh đã bàn giao lại cho UBND huyện Sóc Sơn để UBND huyện giải quyết cho hộ gia đình ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1978.

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày : Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, T4ên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 với ông Trử Trung T9 và hủy phần đăng ký biến động sang tên ông Trử Trung T9 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Sóc Sơn.

Đại diện Viện kiểm sát T10m gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

-Về việc T7 theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan T7 theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, 122 và 123 Bộ luật dân sự. Xử:

+Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1978.

+T4ên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 với anh Trử Trung T9 lập ngày 11/12/2010 tại UBND xã B là vô hiệu.

+Ghi nhận sự tự nguyện của các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

+Về án phí: Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là ông Nguyễn Anh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị T3 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Sóc Sơn, UBND xã B, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Sóc Sơn, Ngân hàng TMCP X Việt Nam, anh Trử Trung T9 , chị Đào Thị L và anh Lưu Văn K đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung khởi kiện:

[2.1] Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 và ông Trử Trung T9:

Nguồn gốc thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB, diện tích 1524m^2 tại thôn L, xã B, huyện Sóc Sơn là của gia đình bà Nguyễn Thị K sử dụng ổn định từ trước năm

1980. Năm 1999 bà K đi làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên và bà kê khai người đứng tên chủ sử dụng đất là anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1978 con trai bà. Ngày 17/7/1999, UBND huyện Sóc Sơn đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho hộ gia đình anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1978. T4 nhiên khi UBND huyện chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho UBND xã B để trả cho các hộ dân thì UBND xã B đã trao nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Nguyễn Anh T, sinh năm 1978 cho hộ Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 ở cùng địa chỉ với Nguyễn Anh T, sinh năm 1978. Sau đó, ông Nguyễn Anh T1, sinh 1960 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của gia đình ông đang sử dụng cho anh Trử Trung T9 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Sóc Sơn đã cấp cho hộ Nguyễn Anh T, sinh năm 1978. Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã B chứng thực ngày 11/12/2010. Như vậy, việc UBND xã B khi chứng thực vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 và anh Trử Trung T9 đã thiếu sót không tiến hành thẩm định kiểm tra H trạng thửa đất chuyển nhượng để đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 xuất trình xem có đúng hay không. Thực tế thửa đất mà ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 chuyển nhượng cho anh Trử Trung T9 là thửa đất số Z, tờ bản đồ số T diện tích 2939m^2 tại thôn L, B, Sóc Sơn, Hà Nội. Thửa đất này, gia đình ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993. Do vậy, việc ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 chuyển nhượng cho anh Trử Trung T9 thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB, diện tích 1524m^2 tại thôn L, xã B, huyện Sóc Sơn, Hà Nội là vi phạm quy định pháp luật về đất đai vì thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB, diện tích 1524m^2 là của hộ gia đình anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1978 nên ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 không có quyền chuyển nhượng thửa đất này. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB, diện tích 1524m^2 tại thôn L, xã B, huyện Sóc Sơn giữa hộ gia đình ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 với anh Trử Trung T9 đã vi phạm điều cấm của luật nên được xác định là Hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2]. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu. T4 nhiên sau khi phát H sự việc quá trình giải quyết tại cơ quan Công an huyện Sóc Sơn anh Trử Trung T9 đã có giấy ủy quyền cho anh Lưu Văn

K T10y mặt anh giải quyết với ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 và Ngân hàng TMCP X Việt Nam. Đến nay giữa các bên đã giải quyết xong, không ai có đề nghị gì về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[2.3]. Về yêu cầu hủy phần đăng ký biến động sang tên cho anh Trử Trung T9 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Sóc Sơn :

Theo quy định của Điều 195 Luật đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2013/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực H hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực H việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không không cần phải T4ên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải T4ên hủy phần đăng ký biến động của thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB, diện tích 1524m^2 tại thôn L, xã B, huyện Sóc Sơn, Hà Nội sang tên anh Trử Trung T9 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Sóc Sơn ngày 14/3/2011 vì trên cơ sở bản án, quyết định của Tòa án T4ên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 với anh Trử Trung T9 lập ngày 11/12/2010 tại UBND xã B là vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Sóc Sơn, cơ quan Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sóc Sơn sẽ điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1978 phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 105, Điều 195 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1978 đối với ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960.

2. T4ên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 với anh Trử Trung T9 lập ngày 11/12/2010 tại UBND xã B, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội là hợp đồng vô hiệu.

3.Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 và anh Trử Trung T9 không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

4.Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Sóc Sơn, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sóc Sơn có trách nhiệm điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số XY, tờ bản đồ số AB, diện tích 1524m^2 tại thôn L, xã B, huyện Sóc Sơn, Hà Nội cho hộ gia đình anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1978 phù hợp với quyết định của Tòa án.

4.Về án phí: Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1960 phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm cho Nhà nước.

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

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Hữu **Nguyễn Hải Đăng** **Nguyễn Thị Thu H**