

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BA VÌ - TP. HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **68** /2025/DS-ST

Ngày 06/6/ 2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BA VÌ - TP. HÀ NỘI
- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Thu Hường**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Xuân Thuật**
2. Ông **Lê Văn Hoan**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hải Phương** - Thư ký Tòa án nhân huyện Ba Vì

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì tham gia phiên tòa: Ông **Đỗ Xuân Hưng** - Kiểm sát viên

Trong ngày 06 tháng 6 năm 2025 tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Ba Vì xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 113/2024/TLST- DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23 /2025/QĐXX-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2025/QĐHPT ngày 15 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thúy N, sinh năm: 1956

HKTT: Thôn V, thị trấn T, huyện B. TP .

Ủy quyền cho chị Lê Thị Đ, sinh ngày 13/12/1979; Thường trú tại: Căn hộ C đơn nguyên B, tòa nhà H point, số B L, phường N, quận T, thành phố Hà Nội.

Bị đơn : Ông Đỗ Huỳnh K, sinh năm: 1978

HKTT: 1/7 G, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định. Hiện đang công tác tại V3 (địa chỉ B H, quận B, thành phố Hà Nội.

Ủy quyền cho Văn phòng L – Chi nhánh H, đại diện luật sư Hoàng Ngọc V – Trưởng Chi nhánh; Địa chỉ: LK E - TT1 KĐT H, V, H, Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Kinh đô - thành phố H (nay là Văn phòng C) đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Anh K1 – trưởng Văn phòng (địa chỉ: số A, phố D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

Người làm chứng:

1. Anh Nguyễn Văn Q (tức S) , sinh 1968

HKTT: Cụm C, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội

2. Anh Hà Đại V1, sinh năm 1968

HKTT: Thôn Y, xã T, huyện B, thành phố Hà Nội

(bà N, chị Đ, anh Q, anh V1 , anh V có mặt, anh K1 xin vắng vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải của Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn bà Bùi Thúy N trình bày: Vào giữa năm 2017, bà Bùi Thúy N có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có thông tin như sau: Số tờ bản đồ: 583; Số thửa: 14; Diện tích: 6.355m²; Mục đích sử dụng: Đất ở lâu dài: 400m²; Đất trồng cây lâu năm (thời hạn 50 năm): 5.955m²; Địa chỉ: Xóm B, xã Y, huyện B, TP .; Thửa đất này đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 764768, số vào sổ cấp GCN: CH 00528/QSDĐ-YB ngày 12/8/2011, sang tên người sử dụng cho bà Bùi Thúy N vào ngày 29/9/2012.

Qua ông Hoàng Hữu S (sinh năm 1968, thường trú tại thường trú tại cụm C, xã T, huyện Đ, Hà Nội, CMND số 111971367 cấp ngày 29/10/2010, điện thoại liên hệ là 091 511 2298) là người quen của bà N giới thiệu thì bà N có gặp ông Đỗ Huỳnh K là người cũng đang có nhu cầu mua đất. Khi gặp nhau thì ông K giới thiệu mình làm Công an và rất thân thiết với ông B, em trai của ông N1, thứ trưởng Bộ C. Chính vì vậy mà bà N đã rất tin tưởng ông K là có ý muốn mua đất thật. Sau khi ông K xem đất thì hai bên thoả thuận giá mua bán đối với thửa đất này là 300 triệu

đồng một sào đất. Tổng giá trị mua bán là: $6.355\text{m}^2 : 360 = 17,65$ sào; $17,65 \text{ sào} \times 300 \text{ triệu đồng} = 5.295.000.000$ đồng (*Năm tỷ, hai trăm chín mươi lăm triệu đồng*). Nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K nói với công chứng viên chỉ ghi giá toàn bộ thửa đất là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng chẵn*) (mục đích là để giảm tiền thuế nộp cho Nhà nước).

Vào ngày 19/6/2017, bà N cùng ông K đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C (trụ sở tại số G phố T, phường T, quận C, TP . - hiện nay đổi tên thành Văn phòng công chứng N3) lập. Cùng đi với bà N và chứng kiến toàn bộ sự việc xảy ra thì có ông Hoàng Hữu S và lái xe của bà N là ông Hà Đại V (thường trú tại Cầu S, xã T, huyện B, Hà Nội)

Bà N và ông K đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại quán cafe, địa chỉ tại tầng A nhà N đường H, phường N, quận T, TP .. Sau khi hai bên ký xong thì ông K và nhân viên Văn phòng công chứng (bà N không biết tên) nói với bà N là mang Hợp đồng, Sổ đỏ về Văn phòng công chứng để Công chứng viên ký, đóng dấu, sau đó sẽ quay lại ngay thanh toán tiền cho bà N. Do qua ông S giới thiệu và do bà N nghĩ rằng ông K cũng làm nghề Công an nên đã tin tưởng ông K, cho K mang Sổ đỏ bản chính cùng Hợp đồng chuyển nhượng về Văn phòng C để đóng dấu.

Nhưng sau khi ông K và nhân viên Văn phòng công chứng mang hồ sơ đi đóng dấu thì không quay lại trả hồ sơ, Sổ đỏ cũng như không trả tiền cho bà N. Bà N đã gọi điện, tìm mọi cách liên lạc với ông K nhưng nhất định ông K không gặp.

Sau đó thì bà N bị Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an huyện B bắt tạm giam 6 tháng để điều tra liên quan đến việc UBND xã Y và UBND huyện B ký Quyết định cấp 25 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng nguồn gốc tại xã Y. Sau khi bà N được ra khỏi trại tạm giam thì đã gọi điện thoại cho ông K để yêu cầu gặp và đòi trả tiền, nhưng ông K từ chối không gặp, cố tình không trả tiền cho bà N, còn bảo bà N lên gặp ông S1 (Phùng Văn S) làm việc tại Công ty Q1 tại thị trấn T, B, Hà Nội. Bà N không đồng ý vì bà N và ông S1 không có giao dịch gì liên quan gì đến thửa đất này. Bà N tìm về quê ông K theo địa chỉ ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng thì người dân ở đó nói không có ông K, ông ấy đã chuyển đi nơi khác và bán nhà rồi. Vì thế bà N không biết ông K hiện đang ở đâu, làm việc tại cơ quan nào để đến tìm.

Bà N đã đến Văn phòng C xin cấp bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1984/2017, quyển số 02-2017TP-CC-SC/HĐGD ngày 19/6/2017 đã ký với ông K. Đồng thời, làm đơn gửi Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện B để ngăn chặn không cho ông K sang tên người quyền sử dụng đối với thửa đất

trên với lý do: việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông K không thành. Bà N cũng đã gửi Đơn trình báo đến UBND xã Y, Công an xã Y, huyện B về việc ông K lừa đảo chiếm đoạt toàn bộ thửa đất 6.355m² có thông tin trên.

Tuy nhiên, do bà N bị vướng vào việc điều tra, xét xử vụ án và sau đó phải đi thụ án và do không thể tìm được ông K ở đâu mà đề nghị các cơ quan có thẩm quyền giải quyết nên bà N vẫn chưa đòi lại được bất kỳ quyền lợi gì từ việc chuyển nhượng thửa đất này.

Đến nay, sau khi nhờ người tìm hiểu thì bà N mới được biết ông K hiện đang làm việc tại Vụ Quốc phòng và An ninh - Văn phòng Quốc hội. Khi gọi điện được cho ông K thì ông này lại cho rằng đã trả tiền cho bà N rồi. Nhưng bà N khẳng định rằng ông K không trả cho bà N hay bất kỳ ai trong gia đình bà N một khoản tiền nào. Điều đó thể hiện ông K đã có ý lừa đảo bà N ngay từ ban đầu. Ông K nghĩ đơn giản chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức công chứng là xong và đương nhiên thửa đất sẽ toàn quyền sử dụng của ông K. Vì thế, ông K đã lừa bà N là cầm hồ sơ chuyển nhượng và sổ đỏ quay về Văn phòng công chứng để đóng rồi xong quay lại thanh toán nhưng trốn mất để bà N không thể liên hệ được.

Từ trước đến nay thì gia đình bà N vẫn quản lý toàn bộ thửa đất này, chưa bao giờ bàn giao cho ông K.

Bằng những lời nói và hành động thể hiện mình là Công an và có người thân làm chức vụ cao trong ngành Công an, ông K đã khiến bà N tin tưởng nghĩ là muốn mua đất thật, sau đó thì lừa đảo để lấy bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà N đã ký kết rồi không trả bất kỳ khoản tiền nào cho bà N.

Thiết nghĩ rằng, ngay từ đầu ông K đã không có ý định mua bán thửa đất bình thường với bà N mà cố tình lừa đảo, khiến bà N hiểu sai mà ký kết, tạm giao giấy tờ đi đóng dấu để chiếm đoạt toàn bộ thửa đất đó của bà N. Trong khi đó, Năm 2017 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng ghi số tiền mua bán là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng chẵn*), nhưng thực tế bà N không nhận được số tiền trên, hai thời điểm năm 2017 giá thửa đất đó không có giá 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng chẵn*), giữa bà N và ông K không có bằng chứng, hay chứng cứ nào về việc hai bên đã giao nhận tiền cho nhau.

Nay tôi đề nghị:

1. Tuyên huỷ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1984/2017, quyền số 02-2017TP-CC-SC/HĐGD ngày 19/6/2017 đã ký giữa bà N và ông K chứng nhận tại Văn phòng C - TP ..

2. Buộc ông Đỗ Huỳnh K phải trả lại cho bà Bùi Thúy N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 764768, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00528/QSĐĐ-YB ngày 12/8/2011, sang tên người sử dụng cho bà Bùi Thúy N vào ngày 29/9/2012.

Tại bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Đỗ Huỳnh K trình bày: Khoảng giữa năm 2017 qua giới thiệu ông K biết được bà Bùi Thúy N có nhu cầu bán mảnh đất tại thửa đất số 583, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất: xóm B, xã Y, huyện B, thành phố Hà Nội. Sau khi thống nhất về vị trí thửa đất, hiện trạng thửa đất, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán tiền mua bán thửa đất thì ông K và bà N đã quyết định thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 19/6/2017 tại địa chỉ: Tầng A nhà N Hoàng Đạo T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội. Ông K đồng ý mua và bà Bùi Thúy N đồng ý bán thửa đất số 583, tờ bản đồ số 14, diện tích 6355m², trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 5955m², địa chỉ thửa đất: xóm B, xã Y, huyện B, thành phố Hà Nội với giá thỏa thuận 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng chẵn) giao tiền một lần tại ngày hẹn ký kết Hợp đồng, bà N sẽ là người chịu toàn bộ mọi khoản thuế và lệ phí theo quy định của nhà nước liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Đúng ngày hẹn, ông K mời công chứng viên Văn phòng C, thành phố Hà Nội đến địa chỉ đã thỏa thuận để thực hiện thủ tục công chứng ngoài trụ sở do ông K không sắp xếp được công việc. Tại đây, ông K giao đủ tiền thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho bà Bùi Thúy N. Sau khi nhận đủ tiền, bà Bùi Thúy N đưa các giấy tờ tùy thân và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho công chứng viên đối chiếu. Bà Bùi Thúy N đọc lại toàn bộ dự thảo trên những nội dung thỏa thuận của chúng tôi, khi không còn thắc mắc, hoàn toàn nhất trí với nội dung thể hiện trong văn bản, bà Bùi Thúy N viết xác nhận đã đọc, đồng ý, ký và ghi rõ họ tên điểm chỉ cạnh chữ ký trước mặt công chứng.

Vì vậy, với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1984/2017, quyền số 02 – 2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2017 đã thiết lập giữa ông K và bà Bùi Thúy N vô hiệu là không có căn cứ, ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thúy N. Bởi vì: Ông K đã giao và bà N đã nhận đủ số tiền thỏa thuận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 583, tờ bản đồ số 14, diện tích 6355m² trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 5955m², địa chỉ thửa đất: xóm B, xã Y, huyện B, thành phố Hà Nội với giá thỏa thuận 200.000.000đ (

Hai trăm triệu đồng chẵn). Sau khi ông K thực hiện hết toàn bộ nghĩa vụ của mình bao gồm thanh toán đầy đủ số tiền thỏa thuận mua bán, bà N mới thực hiện đưa Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K trước mặt công chứng viên. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn là ý chí, nguyện vọng của bà N đối với tài sản hợp pháp của mình. Tại thời điểm lập hợp đồng, bà N hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, không có bất kỳ dấu hiệu nào về việc ép buộc hay trái quy định pháp luật. Trước khi ký hợp đồng, bà N đã đọc lại và viết xác nhận, ký, ghi rõ họ tên, điểm chỉ cạnh chữ ký. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng chứng nhận theo đúng quy định.

Tại biên bản làm việc của Văn phòng C trình bày: Ngày 19/6/2017 Văn phòng C (nay là Văn phòng C) tiếp nhận phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng của khách hàng Đỗ Huỳnh K, phiếu yêu cầu thể hiện thời gian, địa điểm ký công chứng là ngày 19/6/2017 tại tầng 1, Tòa nhà N Hoàng Đạo T, Hà Nội (ngoài trụ sở Văn phòng C) với lý do bận công việc. Sau khi tiếp nhận phiếu yêu cầu, công chứng viên thuộc Văn phòng trực tiếp thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của khách hàng Đỗ Huỳnh K. Tại địa điểm khách hàng yêu cầu, đã tiếp nhận kiểm tra hai bên giao dịch có đầy đủ tài liệu theo quy định. Người chuyển nhượng bà Bùi Thúy N và người nhận chuyển nhượng Đỗ Huỳnh K đã trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số đăng ký 1984/2017 – Quyền số 2 -2017/TP/CC-SC/HĐGD trước mặt công chứng viên. Nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đều tự nguyện. Tuy nhiên, việc thanh toán giá trị hợp đồng do các bên thỏa thuận thực hiện ngoài, không có mặt công chứng viên chứng kiến. Sau khi các bên ký kết hợp đồng Công chứng viên mang hợp đồng về trụ sở Văn phòng để đóng dấu, phí công chứng hợp đồng do người yêu cầu Đỗ Huỳnh K chi trả. Văn phòng C không làm dịch vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho khách hàng. Về việc Nguyên đơn Bùi Thị N2 khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Đỗ Huỳnh K, Văn phòng C (nay là Văn phòng C) đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật về việc công chứng hợp đồng.

Theo biên bản lấy lời khai của anh Nguyễn Văn Q (tức S) người làm chứng trình bày: Tôi không có quan hệ anh em gì với bà Bùi Thúy N, mà chỉ là chị em chơi với nhau, đối với anh Đỗ Huỳnh K tôi quen qua bạn của tôi là ông Bùi Văn L ở tỉnh Phú Thọ giới thiệu. Ông Bùi Văn L có dẫn ông Đỗ Huỳnh K đến nhà tôi ở xã Y, B chơi, thì anh K có bảo đất nhà tôi đẹp quá, anh xem ai bán thì giới thiệu cho em một mảnh, sau đó tôi giới thiệu cho bà Bùi Thúy N. Ngày 19/6/2017 tôi có ra quán cà phê, địa chỉ tầng A nhà N, đường H, phường N, quận T, thành phố Hà Nội, tôi thấy anh Đỗ Huỳnh K đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng trước và có bảo bà Bùi Thúy N ký vào hợp đồng chuyển nhượng để đi lấy dấu. Tôi

chỉ nghe bà N nói với anh K đất tôi chưa xây bờ rào bán hiện là hơn 5 tỷ. Tôi không thấy anh K thanh toán tiền cho bà N, tôi có hỏi bà N sao bán đất không trả tiền long gì, bà N bảo chú K còn đi xin dấu, chú là Công an ai chú lừa mình. Bà N có gọi tôi bảo gọi K sao chưa trả tiền, tôi có gọi cho anh K và bảo đất cát mua bán của bà N như thế nào thanh toán bà cho xong đi thì anh K bảo anh đi công tác nên không có nhà. Tôi cam đoan lời khai trên là đúng, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Theo biên bản lấy lời khai của anh Hoàng Đại V người làm chứng trình bày: Tôi không có quan hệ gì với bà Bùi Thúy N, tôi chỉ có lái xe thuê cho bà N, hợp đồng dài hạn, tôi lái xe cho bà N từ năm 2014 đến cuối năm 2017. Ngày 19/6/2017 tôi có chở bà N đến quán cà phê, địa chỉ tầng A nhà N, đường H, phường N, quận T, thành phố Hà Nội, sau đó thấy anh Đỗ Huỳnh K đến thì thấy 2 người bên nói chuyện với nhau, thấy Công chứng viên đến 2 bên ký Hợp đồng công chứng xong, thì anh K cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N và Hợp đồng công chứng đã ký đề đi lấy dấu tại phòng Công chứng. Tôi và bà N ngồi chờ quán cà phê để anh K mang hợp đồng công chứng về và trả tiền nhưng chờ lâu quá không thấy anh K quay lại, bà N có điện cho anh K và sau đó bà N có nói với tôi là anh K hẹn hôm khác trả tiền. Tôi được nghe bà N nói bán đất ở xã Y với giá hơn 5 tỷ. Tôi không nhìn thấy anh K giao tiền cho bà N, tôi chỉ biết bà N bảo tôi anh K hẹn hôm khác và tôi cũng thấy được bà N có gọi điện cho anh K đòi tiền nhiều lần nhưng không thấy anh K trả lời. Tôi cam đoan lời khai trên là đúng, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại biên bản xác minh tại chính quyền địa phương cung cấp: thửa đất số 583, tờ bản đồ số 14, diện tích 6355m², trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 5955m², địa chỉ thửa đất: xóm B, xã Y, huyện B, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Bùi Thúy N. Giá trị thửa đất tại thời điểm tháng 6 năm 2017 là 300.000đ/ 1 sào (360m²) có trị giá như sau: 6.355m² x 300.000đ/ sào = 5.295.833.333đ.

Tại biên bản xác minh của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện B cung cấp: thửa đất số 583, tờ bản đồ số 14, diện tích 6.355m², trong đó đất ở 400m² đất trồng cây lâu năm 5955m², địa chỉ thửa đất: xóm B, xã Y, huyện B, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Bùi Thúy N hiện nay chưa có giao dịch chuyển nhượng cho anh Đỗ Huỳnh Khôi .

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và định giá tài sản trên đất như sau:

1. Ngôi nhà cấp 4, 2 gian, xây dựng năm 2002, xây bằng gạch xi, lợp tôn nền đất tường không trát, không có cửa chính và cửa sổ có giá trị như sau: 15m²

$x 1.481.000đ/m^2 \times 5\% = 1.110.750đ$. (Một triệu một trăm mười nghìn bảy trăm năm mươi đồng)

2. Thửa đất số 583, tờ bản đồ số 14, diện tích $6.355m^2$ (trong đó đất ở $400m^2$ đất trồng cây lâu năm $5955m^2$). Địa chỉ: thôn B, xã Y, huyện B, thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Bùi Thúy N.
 - Căn cứ vào Quyết định số 71/2024/QĐ –UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố H giá đất cụ thể như sau:
Diện tích $400m^2$ đất ở $x 1.241.000đ/m^2 = 496.400.000đ$ (Bốn trăm chín mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).
Diện tích $5.955m^2$ đất trồng cây lâu năm $x 65.000đ/m^2 = 387.075.000đ$ (Ba trăm tám mươi bảy triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).
- Qua một số kênh thông tin được cán bộ và nhân dân xã Y, huyện B, thành phố Hà Nội tại thời điểm tháng 4 năm 2025 theo giá thị trường là $2.500.000đ/m^2$ (bao gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm) $6.355m^2 \times 2.500.000đ/m^2 = 15.887.500.000đ$ (Mười lăm tỷ, tám trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng)

Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Quan điểm của chị Lê Thị Đ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá hết 19.200.000đ tôi đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Án phí : Đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật

Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật:

Tòa án đã tiến hành đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật; Thẩm phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân đều thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật; Hồ sơ đã làm đầy đủ các quy định theo bộ luật tố tụng dân sự; Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Quan điểm đề xuất giải quyết vụ án: Căn cứ vào 116, 117, 122, 123, 423, 424, 503 Bộ luật Dân sự. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thúy N

- Xác định hợp đồng công chứng 1984/2017, quyền số 02-2017TP-CC-SC/HĐGD ngày 19/6/2017 tại Văn phòng C (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng N3) là vô hiệu.

- Hậu quả của việc Hợp đồng công chứng vô hiệu:

+ Ông K có trách nhiệm phải hoàn trả lại cho bà Bùi Thúy N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 764768, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00528/QSĐĐ-YB ngày 12/8/2011, sang tên người sử dụng cho bà Bùi Thúy N vào ngày 29/9/2012.

+ Đối với số tiền 200.000.000đ mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng công chứng: giành quyền khởi kiện cho ông K ở một vụ án khác khi ông K có chứng cứ chứng minh được việc đã thanh toán số tiền cho bà N.

Về án phí: đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về thủ tục tố tụng: Quá trình Tòa án nhân dân huyện Ba Vì tiến hành tố tụng, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành quy định pháp luật, Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Thửa đất số 583, tờ bản đồ số 14, diện tích 6.355m² (trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 5.955m²). Địa chỉ: thôn B, xã Y, huyện B, thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Bùi Thúy N. Do vậy, bà Bùi Thúy N có làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ba Vì - thành phố Hà Nội giải quyết việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với anh Đỗ Huỳnh Khôi. Theo quy định tại điều 26, khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Về quan hệ tranh chấp: Ngày 19/6/2017 bà Bùi Thúy N và ông Đỗ Huỳnh K đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tờ bản đồ 583; số thửa 14; diện tích 6.355m²; mục đích sử dụng: đất ở lâu dài; diện tích 400m²; đất trồng cây lâu năm (thời hạn 50 năm): diện tích 5.955m²; Địa chỉ: Xóm B, xã Y, huyện B, TP., đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 764768, số vào sổ cấp GCN: CH 00528/QSDD-YB ngày 12/8/2011, sang tên người sử dụng cho bà Bùi Thúy N vào ngày 29/9/2012. Ngày 19/6/2017 bà Bùi Thúy N có ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đỗ Huỳnh K do Văn phòng C (nay là Văn phòng C) thửa đất trên tại quán cafe, địa chỉ tại tầng A nhà N đường H, phường N, quận T, TP .. Sau khi hai bên ký xong thì ông K và nhân viên Văn phòng công chứng (bà N không biết tên) nói với bà N là mang Hợp đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về Văn phòng công chứng để Công chứng viên ký, đóng dấu, sau đó sẽ quay lại ngay thanh toán tiền cho bà N. Bà Bùi Thúy N cho rằng bà chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Đỗ Huỳnh K với giá 5.295.000.000 đồng (*Năm tỷ, hai trăm chín mươi lăm triệu đồng*) nhưng anh K mang Hợp đồng công chứng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi lấy dấu không quay lại thanh toán tiền cho bà, bà N đã nhiều lần gọi điện cho anh K để lấy tiền nhưng anh K nhất lẩn không trả. Về phía anh Đỗ Huỳnh

K ủy quyền cho luật sư Hoàng Ngọc V thì cho rằng bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên với giá 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng chẵn) anh giao tiền một lần tại ngày hẹn ký kết Hợp đồng, bà N sẽ là người chịu toàn bộ mọi khoản thuế và lệ phí theo quy định của nhà nước liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Qua các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ Hội đồng xét xử thấy: Sau khi bà Bùi Thúy N và ông Đỗ Huỳnh K ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2017 tại quán cafe, địa chỉ tại tầng A nhà N đường H, phường N, quận T, TP ., do Văn phòng C (hiện nay đổi tên thành Văn phòng công chứng N) lập. Như vậy, có thể xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phát sinh hiệu lực của hợp đồng, hợp đồng có hiệu lực thì phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng. Tại điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hiệu lực của hợp đồng: *1. Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết...* . Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2017 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Q (tức S) và ông Hà Đại V1 cũng thừa nhận không thấy anh K thanh toán tiền cho bà N và cũng thấy nhiều lần bà N gọi điện đòi tiền anh K. Về phía Văn phòng công chứng cũng xác định không chứng kiến việc giao tiền. Qua xác minh tại chính quyền địa phương về giá trị thửa đất tại thời điểm tháng 6 năm 2017 là 300.000đ/ 1 sào (360m²) có trị giá như sau: 6.355m² x 300.000đ/ sào = 5.295.833.333đ. Đối với anh Đỗ Huỳnh K thì cho rằng thửa đất chuyển nhượng có trị giá 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng chẵn). Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Đỗ Huỳnh K ủy quyền cho luật sư Hoàng Ngọc V, Tòa án nhân dân huyện Ba Vì đã ra Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 08/2025/QĐST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 yêu cầu phía bị đơn anh Đỗ Huỳnh K cung cấp “ Giấy tờ liên quan đến việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ấn định thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận quyết định, tuy nhiên anh V không cung cấp chứng cứ chứng minh. Trong quá trình mở phiên họp về việc kiểm tra, giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, luật sư Hoàng Ngọc V không có mặt để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Tại phiên toà anh Hoàng Ngọc V cũng không xuất trình được chứng cứ gì về việc giao nhận tiền, anh V yêu cầu đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng và không yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu. Qua xác minh tại Văn phòng Đ huyện B thì thửa đất chưa có giao dịch chuyển nhượng cho anh Đỗ Huỳnh K và hiện nay thửa đất bà Bùi Thúy N vẫn đang quản lý và sử dụng. Qua các tài liệu và chứng cứ HĐXX thấy ngày 19/6/2017 giữa bà Bùi Thúy N và ông Đỗ Huỳnh K sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên chưa phát sinh việc giao, nhận tiền, chưa phát sinh việc giao nhận đất và tài sản trên đất, chưa sang tên nhà đất như vậy hợp đồng này chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Do vậy, HĐXX xác định hợp đồng này chưa có hiệu lực và không có giá trị pháp lý là có căn cứ, đúng pháp luật. Do vậy, xác định Hợp đồng công chứng 1984/2017, quyền số 02-2017TP-CC-

SC/HĐGD ngày 19/6/2017 tại Văn phòng C (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng N3) giữa bà Bùi Thúy N và anh Đỗ Huỳnh K là vô hiệu.

Xét yêu cầu của bà Bùi Thúy N yêu cầu anh Đỗ Huỳnh K trả lại 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 764768, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00528/QSDĐ-YB ngày 12/8/2011, sang tên người sử dụng cho bà Bùi Thúy N vào ngày 29/9/2012. HĐXX thấy, hiện nay anh Đỗ Huỳnh K đang lưu giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là sự thật. Tuy nhiên đã có đầy đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Bùi Thúy N và anh Đỗ Huỳnh K chưa có hiệu lực và không có giá trị pháp lý là có căn cứ, đúng pháp luật. Do vậy, cần buộc anh Đỗ Huỳnh K phải trả cho bà Bùi Thúy N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng, các bên chưa phát sinh việc giao, nhận tiền, chưa phát sinh việc giao nhận đất và tài sản trên đất, chưa sang tên nhà đất như vậy hợp đồng này chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Tại phiên toà đại diện cho bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu. Do vậy, HĐXX xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án.

Về bồi thường thiệt hại hợp đồng vô hiệu: Trong vụ án này thiệt hại không xảy ra nên không bên nào phải bồi thường thiệt hại cho bên nào. Do vậy, HĐXX không xem xét.

Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Quan điểm của chị Lê Thị Đ đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thúy N chi phí đo đạc, thẩm định, định giá hết 19.200.000đ chị đề nghị giải quyết theo pháp luật. Xét thấy việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, chị Lê Thị Đ (thông qua người đại diện ủy quyền) là người có đơn yêu cầu Tòa án xác minh, đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp nên phải chịu ½ chi phí tổ tụng; Anh Đỗ Huỳnh K phải liên đới chịu ½ chi phí tổ tụng. Do đó, cần thiết phải buộc anh Đỗ Huỳnh K có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Bùi Thúy N số tiền 9.600.000đ tức ½ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản là phù hợp pháp luật.

Án phí : Đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng : Điều 15, điều 115, điều 116, điều 117, điều 122, điều 124, điều 129, điều 131, điều 166, điều 407, điều 423, điều 429 Bộ luật dân sự 2015. Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34, Điều 35; Điều 39; Điều 228; Điều 235 ; Điều 266 ; Điều

273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thúy N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn anh Đỗ Huỳnh Khôi .

1.Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 583, tờ bản đồ số 14, diện tích 6.355m²(trong đó đất ở 400m² , đất trồng cây lâu năm 5.955m²). Địa chỉ: thôn B, xã Y, huyện B, thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Bùi Thúy N. Số đăng ký 1984/2017, quyển số 02-2017 TP-CC-SC/HĐGD ngày 19/6/2017 đã ký giữa bà Bùi Thúy N và ông Đỗ Huỳnh K chứng nhận tại Văn phòng C (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng N3) là vô hiệu.

2.Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 583, tờ bản đồ số 14, diện tích 6.355m²(trong đó đất ở 400m² , đất trồng cây lâu năm 5.955m²). Địa chỉ: thôn B, xã Y, huyện B, thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Bùi Thúy N. Số đăng ký 1984/2017, quyển số 02-2017 TP-CC-SC/HĐGD ngày 19/6/2017 đã ký giữa bà Bùi Thúy N và ông Đỗ Huỳnh K chứng nhận tại Văn phòng C (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng N3).

3.Buộc ông Đỗ Huỳnh K phải trả lại cho bà Bùi Thúy N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 764768, số vào sổ cấp GCN: CH 00528/QSĐĐ-YB ngày 12/8/2011, sang tên người sử dụng cho bà Bùi Thúy N vào ngày 29/9/2012.

4.*Về chi phí đo đạc đất, chi phí thẩm định tài sản tranh chấp:* Anh Đỗ Huỳnh K phải trả cho bà Bùi Thúy N chi phí đo đạc đất, chi phí thẩm định, định giá là 9.600.000đ (*Chín triệu sáu trăm ngàn đồng chẵn*).

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

5. Án phí : Anh Đỗ Huỳnh K phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng chẵn*) án phí dân sự. Hoàn trả cho bà Bùi Thúy N số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng chẵn*) theo biên lai số 0014460 ngày 05 tháng 11 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

6 . Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng

chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội
- VKSND huyện Ba Vì
- Chi cục THADS huyện Ba Vì
- Các đương sự
- Lưu VP, HS

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Ngô Thị Thu Hường