TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ S **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **02**/2024/DSST

Ngày 29 tháng 02 năm 2024

"V/v: TrAh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

1

NHÂN DAH

NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ S – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Ngô Quốc Huy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Huy Dương và bà Đào Thị Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã S, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã S: Bà Ngô Thị Minh Thuận - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thị xã S, thành phố Hà Nội xét xử công khai, sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 37/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2024/QĐXXST–DS ngày 11/01/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày số 01 ngày 31 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1965; (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện V, Thành phố Hà Nội.

- Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn:

1. Luật sư Vũ Văn Thiệu, Công ty Luật Hợp DAh INCIP, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; (Vắng mặt)

2. Luật sư Lê Thị Kim Ánh – Công ty Luật Hợp DAh INCIP, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 24, ngõ 463 Đội Cấn, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, TP. Hà Nội.

- Bị đơn: Ah Nguyễn Văn N, sinh năm 1992; ĐKHKTT: Xóm 6, K, thành phố V, tỉnh Nghệ A;

Đơn vị công tác: Trường Sĩ quA Lục quân 1, thôn K, xã Đ, S, Hà Nội, có mặt. Nơi ở hiện tại Số 01 dãy C, khu tập thể 73 trường sỹ quA lục quân I thôn K, xã Đ, thị xã S, TP Hà Nội (Có mặt);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA:

1. Chị Hoàng Thị Thu T, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Thôn L, xã Đ, thị xã S, Hà Nội, (Có mặt)

2. Ah Hoàng Thái S, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện V, Hà Nội, (Vắng mặt)

3. Ông Hà Chí U, sinh năm 1954;

Địa chỉ: L, Đ, thị xã S, TP. Hà Nội, (Có mặt)

4. Ông Nguyễn Gia H, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Thôn 5, xã G, huyện T, TP. Hà Nội; (Có mặt)

5. Chị Đinh Thị T, sinh năm 1983; (Vắng mặt)

6. Ông Nguyễn Duy A, sinh năm 1962, (Vắng mặt)

7. Bà Đào Thị H, sinh năm 1963; (Vắng mặt)

8. Ah Nguyễn Ah Đ, sinh năm 1970; (Có mặt)

9. Ông Hoàng Văn P, sinh năm 1961; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện V, Hà Nội;

10. Chị Hà Thị L, sinh năm 1980; (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, thị xã S, TP. Hà Nội.

NỘI D VỤ ÁN;

** Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:* Năm 2009,vợ chồng bà Nguyễn Thị D - ông Hoàng Văn C, em trai bà D là Nguyễn Gia H và thông gia của bà D là ông Hà Chí U có chung nhau nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Nguyễn Duy A. Các ông bà thống nhất cử bà Nguyễn Thị D làm đại diện nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Duy A. Thửa đất nhận chuyển nhượng có đặc điểm như sau:

- Phía Đông giáp đường Quốc lộ 84B;

- Phía Tây: Giáp đến bờ ao bên phía Đông;

- Phía Tây Bắc: Giáp ông H trừ 10m của gia đình ông A;

- Phía Đông Nam: Giáp đất gia đình ông A.

- Diện tích là 20m mặt đường Quốc lộ 84B, sâu tạm tính là 50m.

- Vị trí thửa đất: Thửa đất số 201, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện V, thành phố Hà Nội.

Phần diện tích đất mua của ông A được phân chia: Bà D và ông C được 10m mặt đường, ông H 5m mặt đường và ông U 5m mặt đường, đều chạy dài 50m theo chiều dài thửa đất.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất, bà D, ông H và ông U đã sử dụng đất ổn định, không trAh chấp và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với nhà nước, tuy nhiên đến nay chưa được cơ quA nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2020 ông Hà Chí U không có nhu cầu sử dụng đất nên thỏa thuận chuyển nhượng cho Ah Nguyễn Văn N với giá là 110.000.000 đồng/ 01 mét mặt đường. Ông U có 5m mặt đường với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng.

Bà D là người đại diện đứng tên giấy tờ nên đứng ra ký kết các giấy tờ giúp ông Hà Chí U để chuyển nhượng thửa đất trên. Ah N chuẩn bị các mẫu giấy tờ đánh máy chưa điền nội D để hoàn thiện hồ sơ và nói với tôi ký các giấy tờ này, sau này Ah sẽ điền nốt các thông tin còn trống.

Về các Hợp đồng:

1. Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2020: Bà D không biết Hợp đồng này. Bà khẳng định chỉ viết một văn bản trên Giấy ô ly, có chứng kiến của bà T, nhưng hiện Ah N đAg giữ.

2. Về giấy nhận tiền ngày 29/3/2020: Bà D xác nhận đã ký nhận Giấy nhận tiền này, nhưng bà không được nhận số tiền 1,7 tỷ đồng như trong Giấy giao tiền.

3. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2020: Bà D không ký từng T, Ah N ký từng T. Có người làm chứng là chị Đinh Thị T, có xác nhận của Trưởng thôn và xác nhận của UBND xã H: Bà D trình bày có ký có ký các Hợp đồng chuyển nhượng nhưng việc xác nhận của Trưởng thôn và UBND xã bà D không được biết.

4. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2020 có xác nhận của ông A, bà D ký nháy từng T, xác nhận của trưởng thôn: Bà D trình bày có ký có ký các Hợp đồng chuyển nhượng nhưng việc xác nhận của Trưởng thôn không được biết.

Khi lập các văn bản đều không đầy đủ nội D, thông tin.

Bà D khẳng định chỉ nhận của Ah N 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng tiền đặt cọc vào tối ngày 29/3/2020. Bà D sau đó đã chuyển số tiền trên cho ông U. Sau khi nhận tiền khoảng 01 tháng bà D yêu cầu Ah N thAh toán tiếp cho ông U. Ah N có viết giấy giao tiền trả cho ông U tại nhà chị Hoàng Thị Thu T. Chị L là con ông U có nhận số tiền 500.000.000 đồng qua ngân hàng Ah N chuyển. Sau đó 01 năm khoảng tháng 4/2021 Ah N chuyển tiếp 550.000.000 đồng vào tài khoản của bà. Tổng cộng bà D đã nhận của Ah N tổng là 600.000.000 đồng, gồm 50 triệu đồng tiền mặt và 550 triệu đồng chuyển khoản.

Tuy nhiên sau này bà phát hiện Ah N lợi dụng sự tin tưởng của bà D nên đã viết thêm vào các giấy tờ đặt cọc, chuyển nhượng để lừa bà D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất bao gồm toàn bộ diện tích đất của bà D. Ah N lừa bà D ký vào các giấy nhận tiền, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, không có người làm chứng chứng kiến việc ký kết. Việc ký kết chỉ diễn ra trong một ngày. Đất bà D chuyển nhượng cho Ah N vẫn là đất lâm nghiệp (thuộc đất nông trường Việt Mông cũ). Đây là tài tài sản chung của bà D và ông Hoàng Văn C (chồng bà D mất năm 2018). Giao dịch này là bà D bị lừa dối. Thủ tục chuyển nhượng đất không đúng quy định, bà D chưa bàn giao đất cho Ah N. Việc

chuyển nhượng như bà D trình bày bán cho Ah N có 05m mặt đường tuy nhiên Ah N lập 02 bản hợp đồng khác nhau (HĐ số 01 ghi 870m2 người làm chứng Nguyễn Duy A và Nguyễn Tấn Ah giao giấy tờ ngày 29/3/2020, HĐ số 02 diện tích 1162,8m2 người làm chứng Đinh Thị T và Nguyễn Tấn Ah giao giấy tờ ngày 30/3/2020). Các giấy tờ gồm 02 Hợp đồng chuyển nhượng, 01 Hợp đồng đặt cọc ghi cùng ngày nhưng có nhiều nội D mâu thuẫn, không phù hợp với trình bày của Ah N về các lần chuyển tiền. Hai Hợp đồng chuyển nhượng trên không ghi giá tiền. Ngày ký giấy nhận tiền 29/3/2020 ghi số tiền 1.700.000.000đồng, thực tế nhận tiền 550.000.000đồng.

Đến tháng 9/2021 có người đến nhà bà đóng cọc vào phần đất không thuộc phần đất bà chuyển nhượng với Ah N và nói là để "bắt nợ" Ah Nguyễn Văn N. Lúc này bà D mới được biết Ah Nguyễn Văn N lừa dối bà ký giấy tờ không đúng sự thật.

Toàn bộ các việc chuyển nhượng nêu trên, các con của bà đều không được biết. Sau khi được biết bà D bị lừa ký các văn bản chuyển nhượng cho Ah N thì các con bà đều không đồng ý.

Nay bà xác định việc chuyển nhượng đất của ông Hà Chí U là việc lừa dối của Ah Nguyễn Văn N được thể hiện bằng Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2020, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/3/2020 (Hợp đồng chuyển nhượng số 1) có xác nhận của Trưởng thôn, không có xác nhận của UBND xã H, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/3/2020 (Hợp đồng chuyển nhượng số 2) có xác nhận của Trưởng thôn có xác nhận của UBND xã H là không đúng quy định pháp luật.

Do đó bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch giữa bà và Ah Nguyễn Văn N là vô hiệu và Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2020, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/3/2020 (Hợp đồng chuyển nhượng số 1) có xác nhận của Trưởng thôn, không có xác nhận của UBND xã H, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/3/2020 (Hợp đồng chuyển nhượng số 2) có xác nhận của Trưởng thôn và UBND xã H ký giữa tôi và Ah Nguyễn Văn N, sinh năm 1992; Địa chỉ: Trường Sỹ quA Lục quân 1 – Thôn K, xã Đ, thị xã S, thành phố Hà Nội) là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Bà D đồng ý chuyển trả lại cho Ah N bà D, ông U và chị L đã nhận của Ah N, tổng cộng 1.100.000.000 đồng.

Về án phí: Bà D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Bị đơn Ah Nguyễn Văn N trình bày*:

Trước khi nhận chuyển nhượng đất của bà D, Ah N đã tìm hiểu về đất qua trưởng thôn, đất không có trAh chấp nên Ah mới giao dịch mua bán với bà D, nội D mua 05 m đất mặt đường của ông U và 10 m đất mặt đường của bà D, tổng 15 m đất mặt đường vị trí đất tại Thửa đất số 201, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện V, thành phố Hà Nội.

Trước khi thỏa thuận mua bán đất, bà D trình bày nguồn gốc đất là bà D mua lại của ông Nguyễn Duy A và Đào Thị H (đất do Nông trường Việt Mông

cấp cho ông A), Ah N giao dịch với bà D gồm 01 HĐ đặt cọc ngày 29/03/2020 và 02 HĐ chuyển nhượng ngày 29/3/2020, các HĐ lập thành 02 bản gốc, để trống nội D đến nhà bà D để bà D đọc thông tin cho Ah viết, sau khi viết xong thì Ah yêu cầu bà D có người chứng kiến là ông A nhưng không gọi được nên bà D gọi chị T đến chứng kiến việc giao tiền và ký hợp đồng đặt cọc. Sau khi điền xong các bên đều đọc, hiểu rõ và ký vào hợp đồng đặt cọc. Sau đó tôi chuyển luôn 550.000.000 đồng tiền mặt cho bà D, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng.

Về các Hợp đồng: "Hợp đồng đặt cọc" ngày 29/3/2020; Giấy nhận tiền ngày 29/3/2020; Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2020 có xác nhận của ông A, bà D ký từng T, xác nhận của trưởng thôn: Ah N khẳng định lập hợp pháp, các bên đều đọc, hiểu rõ nội D và ký vào Biên bản.

Các văn bản trên được lập khác ngày, nhưng khi xác nhận thì được hướng dẫn lập chung một ngày, đề ngày 29/3/2020 để thuận lợi cho việc chuyển nhượng. Ah N và bà D cùng đem các Hợp đồng chuyển nhượng đi chứng thực tại Ủy bA và Trường thôn. Hợp đồng do Ah N và bà D, người làm chứng là chị T, ông A ký trước rồi xin Trưởng thôn và Ủy bA xác nhận sau. 02 HĐ chuyển nhượng Ah N ký với bà D, HĐ số 01 có Ah, bà D, chị T ký tại nhà bà D sau đó ra xin ký xác nhận của trưởng thôn ông Nguyễn Tấn Ah. Sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng số 01 mAg đến thôn và xã xác nhận thì trưởng thôn hướng dẫn lập thêm hợp đồng có chữ ký giáp lai từng tờ của bà D, ghi đầy đủ số tiền và có chứng kiến của hộ giáp rAh và người làm chứng. Hợp đồng chuyển nhượng số 02 có tôi bà D lập tại nhà bà D sau đó đến nhà ông A xin chữ ký, sau đó đến gặp ông trưởng thôn xin chữ ký.

Sau 01 tuần kể từ khi khi lập HĐ ngày 29/3/2020, Ah N và bà D đã bàn giao đất, hai bên không chỉ mốc giới tại thực địa, không có đóng mốc giới cụ thể gì.

Hiện nay anh N không còn giữ bản C nào, vì chỉ có 01 bản anh N đưa cho anh Đ

Sau khi lập xong anh N giữ tất các bản, bà D không giữ bản nào. Về phần giao nhận tiền hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thành 03 đợt và thống nhất ghi vào 01 tờ giấy giao nhận tiền là 1.700.000.000đồng (Một tỷ, bảy trăm triệu đồng), Ah N là người viết, việc chuyển tiền cụ thể các lần:

- Ngày 29/3/2020 Ah N giao cho bà D tiền mặt đặt cọc 550.000.000đ;
- Lần 2 khoảng sau 07 ngày Ah N đưa tiền mặt 100 triệu cho bà D tại nhà D, khi đó chỉ có bà D và Ah N thực hiện việc giao dịch, hai bên không lập văn bản gì ghi nhận việc giao 100 triệu đồng này.
- Cùng ngày giao 100 triệu đồng cho bà D, Ah N có chuyển khoản 500.000.000 đồng tài khoản chị Hà Thị L (con gái ông U);
- Lần 3 sau 01 năm Ah N chuyển khoản vào tài khoản của bà D số tiền 550.000.000 đồng.

Các "HĐ đặt cọc", và "HĐ chuyển nhượng" được lấy từ trên mạng internet rồi in ra để trống một số thông tin khi đến nhà bà D bà D đọc Ah N viết các

thông vào hợp đồng, sau đó hai bên cùng đọc lại và ký vào hợp đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong bà D đã bàn giao đất cho Ah N quản lý sử dụng và đóng thuế đất phi nông nghiệp và đất trồng cây lâu năm 03 năm liên tiếp 2020,2021,2022.

Nay bà D đề nghị hủy "hợp đồng đặt cọc" và "02 hợp đồng chuyển nhượng" tôi không nhất trí, yêu cầu bà D tiếp tục hợp thực hiện đồng chuyển nhượng ký với Ah ngày 29/3/2020.

Đến tháng 10/2021 do chuyển công tác ra Trường Sỹ quA Lục quân nên Ah N đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất mua của bà D cho ông Nguyễn Ah Đ, sinh năm 1970 và ông Hoàng Văn P, sinh năm 1961; Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, V, Hà Nội số tiền 2.800.000.000đồng, Ah N đã nhận của ông Đ, ông P đủ 2.800.000.000đồng, việc giao dịch chuyển nhượng đất cho Ah Đ, Ah P trước thời điểm Ah N và bà D xảy ra trAh chấp.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu tuyên các "Hợp đồng đặt cọc" và "hợp đồng chuyển nhượng" vô hiệu, Ah không đồng ý, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của các Hợp đồng trên và buộc bà D có trách nhiệm thực hiện hợp đồng, đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba là ông Nguyễn Ah Đ và ông Hoàng Văn P.

Về án phí Ah N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA, chị Hoàng Thị Thu T và Ah Hoàng Thái S thống nhất trình bày: Ah chị là con của bà Nguyễn Thị D và ông Hoàng Văn C (ông C đã chết ngày 16/4/2018). Việc bố mẹ Ah chị là bà Nguyễn Thị D, ông Hà Chí U và ông Nguyễn Gia H mua chung đất với ông Nguyễn Duy A Ah chị có biết, các ông bà trên cử bà D là người đại diện quản lý thửa đất. Năm 2020 bà D bán cho Ah N khi mua bán Ah chị cũng không được biết. Do ông C đã mất, Ah chị là người thừa kế của ông C nhưng khi bán đất cho Ah N, bà D không thông báo cho chị và Ah mà tự ý bán, mặt khác do thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được chuyển nhượng nên chị T và Ah S đề nghị Tòa án tuyên việc chuyển nhượng giữa bà D và Ah N là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA Hà Chí U trình bày: Ông là thông gia với bà Nguyễn Thị D. Năm 2009, ông cùng bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Gia H có nhận chuyển nhượng chung phần đất của ông Nguyễn Duy A theo rAh giới bà D đã trình bày. Trong đó phần đất của ông có chiều rộng 05m mặt đường giáp đất của bà D, ông nhờ bà D đứng ra quản lý. Đến năm 2020 ông nhất trí bán phần đất của ông cho Ah N với giá 1m mặt đường = 110.000.000đồng, như vậy 05 m là 550.000.000đồng, số tiền trên Ah N đưa bà D là 50.000.000đồng tiền đặt cọc, còn lại 500 triệu chuyển khoản vào tài khoản con gái ông là chị Hà Thị L, nay ông nhất trí như ý kiến bà D đề nghị hủy hợp đồng mua bán với Ah N.

Ông nhất trí để bà D trả lại Ah N số tiền đã nhận là 550.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA chị Hà Thị L trình bày: Chị là con gái của ông Hà Chí U. Chị thừa nhận có nhận của Ah Nguyễn Văn N số tiền 500.000.000 đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt

Nam chi nhánh Đông S, sau đó chị chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng của mình. Nếu Tòa án tuyên hủy các Hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý việc bà D trả lại tiền cho Ah N. Chị và gia đình không nhận được số tiền 1.700.000.000 đồng nhưng Ah N lại yêu cầu chị ký nhận toàn bộ số tiền 1.700.000.000 đồng. Ah N lại khai có giao dịch vào ngày 29/3 là sai. Công A xã H đã có tờ sao kê của Ngân hàng về giao dịch trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA ông Nguyễn Gia H trình bày: Ông là em trai của bà Nguyễn Thị D. Năm 2009, ông trực tiếp giao dịch với gia đình ông A để mua đất. Trong đó phần của ông 05m mặt đường mua cùng bà D, ông nhờ bà D đứng tên mua đất của vợ chồng ông A, hiện đất của ông vẫn còn, không bán cho ai. Phần đất của ông đã đổ đất nền. cải tạo, tuy nhiên Ah N lại chỉ sai cho người khác để lấy phần đất của ông, trả lại phần phía đầu dưới chưa đổ đất cho ông là sai. Đề nghị Tòa án buộc Ah N trả lại đúng phần đất mà ông đã đổ đất, cải tạo. Về việc bà D yêu cầu Tòa án giải quyết tôi không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA ông Nguyễn Ah Đ và ông Hoàng Văn P thống nhất trình bày: Năm 2021 ông Nguyễn Ah Đ và ông Hoàng Văn P mua chung thửa đất của Ah Nguyễn Văn N. Khi mua các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng, thỏa thuận giá đất là 2.800.000.000 đồng, các bên đã giao nhận đủ số tiền trên. Mua toàn bộ diện tích 15m mặt đương của Ah N. Sau khi mua đến khi kiểm tra mốc giới để sử dụng thì biết có trAh chấp giữ bà D và ông N. Nay bà D khởi kiện yêu cầu hủy các Hợp đồng mua bán giữa bà D và Ah N các ông đề nghị Tòa án giữ nguyên Hợp đồng mua bán. Trước khi mua bán các ông đã hỏi rõ bà D về thửa đất trên, bà D khẳng định không có trAh chấp nên mới mua. Trường hợp Hợp đồng bị vô hiệu đề nghị Tòa án yêu cầu bà D (nếu nhận lại đất) phải trả lại cho các ông số tiền theo giá thị trường của thửa đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA trong vụ án là ông Nguyễn Duy A và bà Đào Thị H thống nhất trình bày: Ông bà là vợ chồng, năm 2004, ông bà được Nông trường Hữu nghị Việt Nam – Mông Cổ giao khoán diện tích 7655m^2 đất theo vị trí thửa số 333, tờ BĐGT 01 theo Hợp đồng Giao khoán đất trồng cây lâu năm theo Nghị định 01 số: 403VM/HĐK ngày 10/12/2004. Gia đình ông A và bà H đã nhận giao và quản lý sử dụng thửa đất trên. Đến năm 2009 thì chuyển nhượng một phần diện tích có rAh giới như bà D trình bày cho bà Nguyễn Thị D và ông Hoàng Văn C. Việc chuyển nhượng đã được lập thành văn bản, các bên đã bàn giao xong đất và không có trAh chấp gì. Về việc chuyển nhượng giữa bà D và Ah N, ông A có được biết nhưng không biết diện tích chuyển nhượng cụ thể, nên ông bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA, chị Đinh Thị T trình bày: Chị là hàng xóm ở cạnh nhà bà Nguyễn Thị D, năm 2020, bà D và Ah N có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ chị làm chứng. Chị khẳng định chỉ ký làm chứng vào biên bản giao nhận số tiền đặt cọc của bà D viết trên một tờ giấy có dòng kẻ ô ly, nội D bà D nhận số tiền 50.000.000 đồng của Ah N để bán cho Ah N diện tích đất mặt đường rộng 5m. Ngoài ra, chị khẳng định không ký làm chứng vào văn bản nào khác.

Ông Nguyễn Tấn Ah là trưởng thôn H, xã H trình bày: Ông là Trưởng thôn H, xã H từ năm 2015 đến nay. Ông Ah có xác nhận vào các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2020 giữa bà D và Ah N, tuy nhiên ông không chứng kiến việc các bên ký Hợp đồng mà ông chỉ xác nhận sau khi Ah N mAg đến nhờ ông xác nhận.

Tòa án cũng tiến hành xác minh tại Ủy bA nhân dân xã H, huyện V và Nông trường Hữu nghị Việt Nam – Mông Cổ. Tại Biên bản xác minh ngày 22/11/2023, đại diện Ủy bA nhân dân xã H trình bày: Thửa đất diện tích 7655m^2 có số thửa 333, tờ BĐGT số 01, hạng đất loại 04 theo Hợp đồng giao khoán đất trồng cây lâu năm theo Nghị định 01 số 403VM/HĐK giữa Nông trường Hữu nghị Việt Nam – Mông Cổ và hộ gia đình ông Nguyễn Duy A tại thôn H, xã H, huyện V, TP. Hà Nội. Năm 2009 vợ chồng ông A, bà H có bán cho vợ chồng ông Hoàng Văn C và bà Nguyễn Thị D một phần diện tích trên, đến năm 2020, bà D chuyển nhượng thửa đất trên cho Ah N, hiện thửa đất đAg xảy ra trAh chấp. Trước đây UBND xã đã có Biên bản ngày 20/12/2022 giải quyết trAh chấp giữa bà D và Ah N. Hiện nay diện tích đAg trAh chấp nói riêng và toàn bộ diện tích đất trên của Nông trường Hữu nghị Việt Nam – Mông Cổ đã được bàn giao về mặt hồ sơ, sổ sách về cho UBND huyện V quản lý, UBND xã chỉ lưu giữ Bản đồ đo đạc thực địa năm 2016. Nay Nông trường Hữu nghị Việt Nam – Mông Cổ đã giải thể và thành lập Công ty Cổ phần Việt Mông.

Tại Biên bản làm việc ngày 29/12/2023, ông Nguyễn Văn Kỳ - Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Việt – Mông cho biết Công ty Cổ phần Việt Nam – Mông Cổ hiện không còn quản lý diện tích nào của Nông trường Hữu nghị Việt Nam – Mông Cổ trước đây đã bàn giao về cho Ủy bA nhân dân huyện V, TP. Hà Nội quản lý. Do vậy việc mua bán, chuyển nhượng trAh chấp các diện tích đất như giữa bà D và Ah N, Công ty Hữu nghị Việt Nam – Mông Cổ không liên quA.

Tòa án nhân dân thị xã S đã ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện V tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất trAh chấp. Tại các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 22/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện V thể hiện thửa đất số 201, tờ bản đồ số 05 diện tích 1169,1m^2 tại thôn H, xã H, huyện V, TP. Hà Nội, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích trAh chấp là 878,5m^2 không có bất cứ tài sản nào trên đất; phần đất trAh chấp theo giá thị trường được cán bộ và nhân dân thôn H, xã H cung cấp vào tháng 11/2023 là 6.000.000 đồng/m^2, trị giá: 5.271.000.000 đồng; theo giá được quy định tại Quyết định số: 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy bA nhân dân thành phố Hà Nội là 54.400đồng/m^2, trị giá: 47.790.400 đồng.

Tòa án đã tiến hành nhiều lần H giải nhưng do các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ nội D vụ án nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

* Tại phiên tòa:

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã S phát biểu*:

- Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quA hệ trAh chấp, xác định đúng tư cách tố tụng của các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Án phí:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, trên cơ sở trình bày của các bên đương sự, căn cứ vào kết quả trAh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Nguyễn Thị D đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ah N vô hiệu là trAh chấp về hợp đồng, giao dịch dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Dân sự, bị đơn trong vụ án là Ah Nguyễn Văn N cư trú tại thôn K, xã Đ, thị xã S, TP. Hà Nội nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã S, thành phố Hà Nội theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 11/10/2022, Tòa án nhân dân thị xã S, TP. Hà Nội thụ lý đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với Ah Nguyễn Văn N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu (Vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 37/2022/DS-ST). Ngày 23/3/2023, Tòa án nhân dân huyện V thụ lý đơn khởi kiện của Ah Nguyễn Văn N đối với bà Nguyễn Thị D về nội D trAh chấp quyền sử dụng đất (Vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 17/2023/DS-ST). Đến ngày 17/7/2023, Tòa án nhân dân huyện V có quyết định chuyển vụ án số: 45/2023/QĐCVA ngày 17/7/2023 nội D chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân thị xã S để giải quyết theo thẩm quyền. Do có cùng đương sự và nội D trAh chấp nên căn cứ Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân thị xã S quyết định nhập vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về đơn yêu cầu phản tố đề ngày 20/7/2023 của Ah Nguyễn Văn N và Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 01/8/2023 của Ah Nguyễn Ah Đ và Ah Hoàng Ah P.

Ngày 08/02/2023, Tòa án nhân dân thị xã S đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và H giải, do vậy căn cứ khoản 3 Điều 200 và khoản 3 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ah Đ, Ah P và yêu cầu phản tố của Ah N do Ah N nộp đơn phản tố, Ah Đ, Ah P nộp đơn yêu cầu độc lập sau ngày 08/02/2023. Mặt khác nội D Đơn phản tố của Ah Nguyễn Văn N không làm phát sinh việc bù trừ nghĩa vụ với bà D mà chỉ thể hiện quA điểm không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà D nên không phải là yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 BLTTDS; nội D đơn yêu cầu độc lập của ông Đ và ông P có xin cùng tham gia với bị đơn, không nêu rõ yêu cầu độc lập, không cung cấp kèm theo đơn các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, việc giải quyết yêu cầu của ông Đ và ông P không làm vụ án được giải quyết nhAh hơn nên Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ và ông P là phù hợp theo quy định tại Điều 201. Trường hợp ông P, ông Đ có trAh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ah N thì ông Đ và ông P có quyền khởi kiện trong một vụ án khác (nếu có yêu cầu).

[1.3] Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án, các hành vi, quyết định tiến hành tố tụng của những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Ah Nguyễn Văn N có khiếu nại việc Tòa án nhân dân thị xã S thụ lý không đúng thẩm quyền, Tòa án nhân dân thị xã S đã có Công văn số: 60/CV-TA ngày 09/5/2023 trả lời khiếu nại của Ah N, sau đó Ah N không có ý kiến gì.

Ngoài ra các đương sự khác không khiếu nại, tố cáo hành vi, quyết định tố tụng của người tiến hành tố tụng nên các hành vi, quyết định của người tiến hành tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật, có hiệu lực pháp luật.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch giữa bà và Ah Nguyễn Văn N là vô hiệu, cụ thể là Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2020; Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/3/2020 (Hợp đồng chuyển nhượng số 1) có xác nhận của Trưởng thôn, không có xác nhận của UBND xã H; Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/3/2020 (Hợp đồng chuyển nhượng số 2) có xác nhận của Trưởng thôn và UBND xã H ký giữa bà và Ah Nguyễn Văn N, là vô hiệu do bị lừa dối, mặt khác thửa đất trAh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà D, ông C nhưng bà D tự ý bán không hỏi ý kiến của các con (Ah S, chị T) sau khi ông C chết còn Ah Nguyễn Văn N yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch theo Hợp đồng đã lập.

Hội đồng xét xử xét thấy: Đối tượng trAh chấp là diện tích đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 05 diện tích 1169,1m^2 tại thôn H, xã H, huyện V, TP. Hà Nội, thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Về giao dịch giữa bà D và Ah N thể hiện trong các Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/3/2020 có hình thức và nội D không

thống nhất, không cụ thể diện tích chuyển nhượng, không ghi rõ giá chuyển nhượng, không có đầy đủ chữ ký xác nhận từng T trong các hợp đồng; việc xác nhận của Trưởng thôn H và đại diện Ủy bA nhân dân xã H được thực hiện sau, không phải trực tiếp tại thời điểm các đương sự ký hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc và Giấy giao nhận tiền được lập cùng ngày, không phản ánh đúng thực tế giao dịch. Mặt khác phần diện tích bà D chuyển nhượng là tài sản chung của ông Hoàng Văn C và bà D, ông C chết trước thời điểm chuyển nhượng nhưng bà D khi chuyển nhượng không hỏi ý kiến của các con là chị Hoàng Thị Thu T và Ah Hoàng Thái S nên căn cứ Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch của bà D và Ah N là vô hiệu.

[3] Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà Nguyễn Thị D, ông Hà Chí U và chị Hà Thị L nhất trí bà D trả lại cho Ah N số tiền đã nhận là 1.100.000.000 đồng. Trong khi đó Ah N khẳng định đã chuyển đủ cho bà D, ông U số tiền 1.700.000.000 đồng và yêu cầu trong trường hợp hợp đồng vô hiệu bà D phải có nghĩa vụ thAh toán cho ông Nguyễn Ah Đ và ông Hoàng Ah P theo giá thị trường của thửa đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Do bà D thực hiện Hợp đồng khi vi phạm quy định về chủ thể, Ah N khi thực hiện giao dịch dù biết rõ đất không đủ điều kiện, không được phép chuyển nhượng nhưng hai bên vẫn lập các hợp đồng không phù hợp với thực tế giao dịch nên bà D và Ah N đều có lỗi đối với việc giao dịch bị vô hiệu.

Về số tiền và các lần giao nhận tiền do các bên thực hiện: Bà D, ông U, chị L thống nhất trình bày đã nhận của Ah N số tiền 1.100.000.000 đồng với các lần nhận tiền cụ thể như sau:

Lần 1: Ngày 29/3/2020, bà D có nhận trực tiếp của Ah N số tiền 50.000.000 đồng, có chị Đinh Thị T chứng kiến. Sau khi nhận bà D đã giao lại cho ông U số tiền này.

Lần 2: Ah N giao chị Hà Thị L số tiền 500.000.000 đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Phòng Giao dịch Đông S. Sau khi nhận tiền, chị L đã chuyển số tiền trên vào tài khoản của mình.

Lần 3: tháng 4/2021 Ah N chuyển tiếp 550.000.000 đồng vào tài khoản của bà D.

Ah N trình bày đã chuyển tiền cho phía bà D 3 lần, chị L 01 lần cụ thể như sau:

Lần 1: Ngày 29/3/2020 Ah N giao cho bà D tiền đặt cọc 550.000.000đ trong đó Ah N đưa tiền mặt;

Lần 2 khoảng sau 07 ngày tôi đưa tiền mặt 100 triệu đưa cho bà D tại nhà D, khi đó chỉ có bà D và Ah N thực hiện việc giao dịch, hai bên không lập văn bản gì ghi nhận việc giao 100 triệu đồng này.

Lần 3: Cùng ngày giao 100 triệu đồng cho bà D, Ah N có chuyển khoản 500.000.000 đồng tài khoản chị Hà Thị L (con gái ông U);

Lần 4: Sau 01 năm Ah N chuyển khoản vào tài khoản của bà D số tiền 550.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với lần 1: Các đương sự trình bày không thống nhất về số tiền chuyển, tuy nhiên theo người chứng kiến là chị Đinh Thị T trình bày tại Cơ quA CSĐT Công A huyện V là các bên chỉ giao nhận số tiền 50.000.000 đồng, lời trình bày của chị T phù hợp với lời khai và thừa nhận bà D là có căn cứ. Đối với lần chuyển tiền thứ 2 theo Ah N trình bày đã giao trực tiếp 100.000.000 đồng cho bà D nhưng Ah N không có tài liệu chứng cứ để chứng minh, không có người làm chứng nên không có căn cứ chấp nhận. Đối với việc chuyển số tiền 500.000.000 đồng cho chị Hà Thị L và số tiền 550.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị D, cả chị L, Ah N và bà D đều xác nhận là đúng nên HĐXX chấp nhận.

Do giao dịch dân sự vô hiệu, các bên có lỗi ngAg nhau nên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà D, chị L và ông U, ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị D trả lại cho Ah Nguyễn Văn N số tiền 1.100.000.000 (Một tỷ, một trăm triệu) đồng.

Do trên diện tích đất trAh chấp không có tài sản, các bên chưa giao nhận, quản lý, Ah N chưa sử dụng mà đất do vợ chồng ông A được giao từ năm 2004, năm 2009 vợ chồng ông A chuyển nhượng hợp pháp cho bà D và đất trên là đất trồng cây lâu năm do Ủy bA nhân dân huyện V nhận từ Nông trường hữu nghị Việt Nam – Mông Cổ và thực tế gia đình bà D đAg trực tiếp quản lý, sử dụng nên tiếp tục được quản lý, thục hiện nghĩa vụ với nhà nước và đăng ký kê khai theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của Ah N buộc bà D thAh toán theo giá thị trường cho ông Nguyễn Ah Đ và ông Hoàng Văn P: Hội đồng xét xử xét thấy ông Nguyễn Ah Đ và ông Hoàng Văn P chỉ có giao dịch mua bán với Ah Nguyễn Văn N, không trực tiếp giao dịch với bà D, hơn nữa Ah N cũng không phải là người dại diện hợp pháp của Ah Đ, Ah P nên yêu cầu của Ah N không có căn cứ chấp nhận. Nếu Ah Đ, Ah P và Ah N có trAh chấp về việc mua bán nếu có yêu cầu thì có quyền khởi kiện vụ án khác.

[3] Về án phí: Do các yêu cầu của bà D được Tòa án chấp nhận nên Ah N phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm là 45.000.000 đồng. Đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 31.500.000 đồng Ah N đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, L phí tòa án số: AA/2020/0060875 ngày 23/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, Ah N còn phải nộp 13.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị D số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26, 35, 39, 147, 262, 264, 266, 267 và Điều 271, 277 và 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 116, 117, 119,124 459 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 5, Điều 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 52 Luật Công chứng năm năm 2014. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ bA Thường vụ Quốc hội; **Xử**:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D.

2. Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và Ah Nguyễn Văn N theo Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2020, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/3/2020 (Hợp đồng chuyển nhượng số 1) có xác nhận của Trưởng thôn, không có xác nhận của UBND xã H, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/3/2020 (Hợp đồng chuyển nhượng số 2) là vô hiệu.

3. Bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả lại cho Ah Nguyễn Văn N số tiền 1.100.000.000 (Một tỷ một trăm triệu) đồng.

4. Về án phí: Ah Nguyễn Văn N phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm là 45.000.000 đồng. Đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 31.500.000 đồng Ah N đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, L phí tòa án số: AA/2020/0060875 ngày 23/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, Ah N còn phải nộp 13.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, L phí tòa án số: AA/2020/0056498 ngày 11/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã S, TP. Hà Nội.

5. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự 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 pháp luật. Viện Kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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 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.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Ngô Quốc Huy

Nơi nhận:
- *TAD TP Hà Nội;*
- *Viện KSND TX. S;*
- *Người tham gia tố tụng;*
- *Chi cục THADS TX. S*
- *Lưu hồ sơ*

14