

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - H NỘI**

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

Bản án số: 154/2025/DS-ST

Ngày: 11/9/2025

V/v: "T/c hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - H NỘI**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Xuân Hương

- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Chu Bá Hữu

Bà Nguyễn Thị Lâm

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Yên – Thư ký Tòa
án nhân dân khu vực 5 - H Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - H Nội tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - H Nội,
xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 153/2023/TLST - DSST ngày
17 tháng 10 năm 2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2025/QĐXXST-DS ngày
02 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 24/2025/QĐST-DS ngày:
24/7/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 141 Nguyễn Văn Cừ, phường Bồ Đề, tHnh phố H Nội.

(Có mặt tại phiên tòa)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị
Kim Thanh – Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Thanh.

(Có mặt lúc xét hỏi, vắng mặt khi tuyên án)

Bị đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số 27A ngõ 276 đường Nghi Tàm, phường Hồng H, tHnh phố H Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 19 ngõ 273 Ngọc Lâm, phường Bồ Đề, tHnh phố H Nội.

(Có mặt tại phiên tòa)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 19 ngõ 273 Ngọc Lâm, phường Bồ Đề, tHnh phố H Nội. *(Có mặt tại phiên tòa)*

2. Bà Lê Thị Bích H, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 27A ngõ 276 đường Nghi Tàm, phường Hồng H, tHnh phố H Nội. *(Có đơn xin vắng mặt)*

3. Anh Đinh Đức Quân, sinh năm 1987

4. Chị Ngô Thu H, sinh năm 1987

5. Cháu Đinh Minh H, sinh năm 2015 (do anh Quân, chị H làm đại diện theo pháp luật).

Anh Quân, bà H, cháu Hiếu cùng địa chỉ: Số 19, ngõ 273 Ngọc Lâm, phường Bồ Đề, tHnh phố H Nội. (Anh Quân, chị H có đơn xin vắng mặt)

6. Ông Cao Văn M, sinh năm: 1963; Địa chỉ: Số 247/1 tổ 4 phường Long Biên, tHnh phố H Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Hoàng Văn Sản – Luật sư Công ty Luật TNHH Hoàng Sản

7. Ông Đinh Bình M, sinh năm: 1957; Địa chỉ: 188 Phố Đức Chính, phường Ba Đình, H Nội. *(Có đơn xin vắng mặt)*

8. Ủy ban nhân dân quận Long Biên; Trụ sở: Số 1 Vọng H, KĐT Việt Hưng, phường Việt Hưng, H Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân M - Phó Trưởng phòng Tài nguyên môi trường quận Long Biên theo giấy ủy quyền số: 44/GUQ-UBND ngày 09/5/2025

của Chủ tịch UBND quận Long Biên, tHnh phố H Nội (Ông H có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, đơn ngày 09/5/2025)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND quận Long Biên: Ủy ban nhân dân phường Bồ Đề, tHnh phố H Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Bạch Đ - Chủ tịch UBND phường Bồ Đề, tHnh phố H Nội.

Người được ủy quyền: Ông Lê Xuân M - Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bồ Đề theo giấy ủy quyền số: 05/GUQ-UBND ngày 11/9/2025 của Chủ tịch UBND phường Bồ Đề, tHnh phố H Nội (Ông Mạnh có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, đơn ngày 11/9/2025)

(Có đơn xin vắng mặt)

Người làm chứng: Ông Trần Hữu C, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số 19A ngõ 273 phố Ngọc Lâm, phường Bồ Đề, tHnh phố H Nội.

(Có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ngày 07/10/2021 cùng các lời khai tiếp theo trong quá trình T Hnh tố tụng, nguyên đơn là bà Trần Thị Kim T trình bày:***

Tôi có quan hệ xã hội với ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị H từ năm 2002. Tháng 1 năm 1996, tôi mua của bà Ngô Thị N (đã chết) 147m² đất trên có 01 nH mái bằng diện tích 27m² tại địa chỉ số 9, ngõ Việt T, huyện Gia Lâm, TP H Nội nay là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 330-3 tại địa chỉ: số 19, ngõ 273, Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, tHnh phố H Nội với giá 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

Việc mua bán nH đất giữa tôi và cụ N các văn bản sau:

- "Đơn xin mua bán nH" ngày 22/9/1996 có chữ ký của cụ N là bên chủ bán và tôi ký vào bên chủ mua, có xác nhận của ông Kiều Minh, cụm trưởng cụm 7 Ngọc Lâm (hiện đang ở Ngọc Lâm). Bản chính văn bản này tôi đã đưa cho ông T đi làm sổ đỏ. - "Giấy biên nhận mua bán nH" ngày 30/10/1996 có chữ ký bên bán

của cụ N, tôi ký bên mua, người làm chứng có ông Đặng Xuân Mai, tổ dân phố số 1. Văn bản này hiện tôi đang cầm bản chính.

- "Văn tự bán nH" ngày 30/10/1996 tôi ký bên người mua, người bán có cụ N và các con là Trần Hữu C, Trần Hữu L, Trần C và con dâu cụ N là bà Nguyễn Thị L cùng ký. Bản chính văn bản này tôi đã đưa cho ông T đi làm sổ đỏ.

Tôi đã giao đủ tiền cho cụ N, cụ N đã giao nH đất cho tôi. Tiền mua nH đất trên của chồng tôi là ông Cao Văn M là chính, tôi chỉ có một phần tiền thôi. Tuy nhiên, lúc đó chưa ly hôn, vợ chồng vẫn tin tưởng nhau nên chỉ một mình tôi đứng tên trong các giấy tờ mua bán với cụ N. Sau khi mua xong, tôi là người quản lý, sử dụng và đóng thuế nH đất này từ năm 1996 đến năm 2009. Biên lai thu thuế hằng năm tôi đã nộp cho Tòa.

Năm 2006, do bị vỡ nợ, tôi có nhờ ông T làm sổ đỏ thừa đất tôi mua của cụ N nói trên để nhằm mục đích hoặc là bán hoặc là thế chấp nH đất trên để lấy tiền trả nợ cho những người chơi nợ.

Vì vậy, ngày 12/6/2006 tôi và ông T có lập "Giấy bán nH và đất", tôi là người viết, với nội dung bán cho anh Lê Minh Tiền căn nH trên 80m' đất trên có nH với giá 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, mục đích không phải là bán thật mà nhờ ông T làm sổ đỏ hộ thừa đất trên mang tên tôi. Vì vậy mới có đoạn "Trong thời hạn 02 năm ...là hết ngày 12/6/2008 tôi sẽ hoàn trả ông T 120 triệu đồng và ông T trả lại tôi nH đất trên. Thực chất 120 triệu ghi trong giấy bán nH này không phải là tiền tôi bán nH cho ông T mà là tiền tôi vay ông T và tiền nhờ ông T làm sổ đỏ. Cụ thể có 50 triệu đồng ông T cho tôi vay và 70 triệu đồng tôi nhờ ông T làm sổ đỏ vì ông T có nhiều quan hệ. Việc thỏa thuận vay tiền ông T và nhờ ông T làm sổ đỏ không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Trong "Giấy bán nH và đất" ngày 12/6/2006 tôi có ghi thêm *"Đây là đất riêng của tôi, không liên quan đến ai, tôi xin cam đoan không có kiện tụng gì"*. Việc viết thêm câu này chỉ nhằm để tiện làm sổ đỏ, ông T yêu cầu thì tôi viết thôi, chứ thực chất là tài sản chung của vợ chồng tôi.

Khi lập giấy bán nH đất này, tôi có gửi cho ông T bản photo những tài liệu sau:

- Giấy đóng thuế đất
- Hồ sơ chuyển dịch
- Photo hộ khẩu, chứng minh thư

- Giấy cụm trưởng Cụ thể: Giấy đóng thuế nH đất (tôi đóng), hồ sơ chuyển dịch nH (gồm: Đơn xin mua nH ngày 04/10/1996 giữa cụ N và bà T - bản chính; Văn tự bán nH ngày 30/6/1996 (bản chính đánh máy, có chữ ký của cụ N và các con cụ N; Tờ khai về nH đất xin chuyển dịch sở hữu của cụ N, sơ đồ mốc giới hiện trạng; Giấy biên nhận mua bán nH của cụ N bản viết tay photo); Bản photo chứng minh thư, sổ hộ khẩu của bà T; Giấy cụm trưởng (là giấy cụm trưởng viết, đưa 200.000 đồng ủng hộ cho cụm dân cư khi mua bán đất) Khi lập "*Giấy bán nH và đất*" ngày 12/6/2006 không có việc ông T đưa cho tôi 120.000.000 đồng như ghi trong giấy Đến ngày 21/11/2006 ông T có đưa cho tôi 10.000.000 đồng và hẹn đến 22/11/2006 sẽ đưa tôi nốt 40.000.000 đồng, khi giao tiền cho tôi ông T có viết giấy, tôi có viết thêm là "ngày 21/11/2006" theo như giấy bán đất T đã nhận của T 10.000.000 đồng". Tôi vẫn giữ bản chính giấy này.

Tuy nhiên, ngày 21/11/2006 ông T không đưa cho tôi 40 triệu đồng, đến giờ vẫn chưa đưa. Sau khi viết giấy bán nH cho ông T, tôi vẫn ở tại nH đất trên.

Khoảng tháng 4 - 5 năm 2007 tôi với chị Ánh (là người muốn mua nH đất này của tôi) đến gặp ông T mục đích lấy lại "*Giấy bán nH và đất*" nói trên, nhưng ông T bảo giấy bán nH đất này bà Nguyễn Thị H đang cầm, đợi bà H về đã, tôi không biết lý do vì sao ông T đưa cho bà H. Đến năm 2008 tôi lại đến nH ông T cùng chị Yến (là người muốn mua nH tôi) tôi lại đến gặp ông T đòi lại giấy nhưng ông T vẫn bảo bà H chưa về nên chưa lấy được. Đến khoảng năm 2009 do áp lực từ phía em trai, yêu cầu tôi phải bán nH đất của bà ngoại, ở gần phần đất tôi mua của cụ N này, nên tôi đã phải chuyển ra khỏi nH đất đang tranh chấp số 19, ngõ 273, Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên.

Đến khoảng năm 2010 - 2011 qua người khác tôi được biết nH đất tôi mua của bà N có người khác đến ở. Tôi có về nH thì thấy khóa cửa nên không biết ai ở. Tôi lên UBND phường Ngọc Lâm xin đóng thuế đất nhưng phường không cho

đóng thuê nữa. Tôi cũng không ở nH đó từ năm 2010 và cũng không biết là ai ở cả.

Khoảng năm 2009 - 2010 tôi được biết bà Nguyễn Thị H đã mua nH đất trên của ông T . Năm 2010 nH nước giải phóng mặt bằng xung quanh hồ Tai Trâu nên đã thu hồi 16,85m² đất tôi mua của cụ N và trả tiền bồi thường cho bà H. Khoảng năm 2010 tôi có làm rất nhiều đơn các nơi để đòi đóng thuế, đòi nH đối với nH đất mua của cụ N đến UBND phường Ngọc Lâm, UBND quận Long Biên, Công an phường Ngọc Lâm, Công an quận Long Biên, Thanh tra xây dựng quận Long Biên nhưng chưa được giải quyết dứt.

Năm 2009 - 2010 bà H phá nH cũ khoảng 8m² của tôi, vứt hết đồ ra khỏi nH và xây nH mới như hiện nay. Bà H toàn xây ban đêm, có người lại báo tôi, tôi báo phường lại xuống đập, cứ xây lại phá, phá lại xây, cuối cùng bà H vẫn dựng được cái nH mái tôn như hiện nay. Nên tôi mới kiện vụ án Hình chính.

Tôi cũng đã tố cáo ông Nguyễn Minh T đến Công an quận Long Biên, ngày 10/02/2018 Công an quận Long Biên đã ra Thông báo về việc không khởi tố vụ án hình sự đối với ông T .

Năm 2019 tôi khởi kiện UBND quận Long Biên về việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Tòa án nhân dân tHnh phố H Nội đã xét xử tại bản án số 347 ngày 31/12/2020, sau đó tôi kháng cáo, Tòa cấp cao đã xử.

Phải khẳng định rằng, giao dịch bán nH giữa tôi và ông T , bà H là hoàn toàn vô hiệu, đây chỉ là Hnh vi nhằm che đậy giao dịch cho vay. Giấy bán nH giữa chúng tôi là hoàn toàn không có giá trị pháp lý do không có chữ ký xác nhận của chồng tôi.

Đối với lời trình bày tại Biên bản ngày 02/3/2011 tại Ủy ban nhân dân phường Ngọc Lâm tôi có trình bày: "Tôi bán mảnh đất cho ông T và tôi cũng muốn mua lại vì tôi không có nH ở nhưng ông T không đồng ý". Khi đó tôi khai như vậy là bởi vì tôi không hiểu biết pháp luật, chứ thực tế không có việc mua bán. Còn khi tôi khai "Số tiền bán đất tạm thời cho ông T trong 2 năm (2006 - 2008) số tiền là: 120.000.000 đồng trong đó có các khoản chơi họ lãi 9% những ngày không trả lại bị nhân lên. Đến thời hạn 2 năm tôi trả ông T tiền để lấy đất".

Lúc đó tôi cũng không biết vì sao lại khai như vậy, nhưng đến thời điểm này tôi khẳng định việc chơi hụi họ, vay nợ chơi hụi họ không liên quan đến vụ án này và cũng không có chuyện nợ tiền hụi họ đến mức phải bán đất để trả nợ.

Cũng ngày 02/3/2011 tại buổi hòa giải ở phường Ngọc Lâm, ông T có đòi tôi phải thanh toán khoảng 300 triệu đồng thì sẽ trả lại tôi nH đất trên nhưng tôi không đồng ý, tôi chỉ đồng ý thanh toán cho ông T 120.000.000 đồng là tiền tôi đã viết trong "Giấy bán nH và đất" ngày 12/6/2006 theo yêu cầu của những người chơi hụi họ mà tôi vẫn còn đang nợ người ta. Tuy nhiên, ông T không đồng ý nên không hòa giải được.

Đối với bản tự khai ngày 31/3/2022 tôi có khai về việc anh T ép tôi nhận số nợ 60 triệu đồng của bà H tôi khẳng định việc này không liên quan đến vụ án này, số tiền 60 triệu đồng này cũng không liên quan đến vụ án này, tôi chỉ khai vậy chứ không liên quan.

Tôi cũng trình bày khoảng tháng 11/2006 mẹ tôi phải nhập viện cấp cứu, tôi có hỏi vay ông T, bà H 50 triệu đồng nhưng ông T, bà H chỉ cho tôi vay 10 triệu đồng, việc cho vay có lập giấy, ông T viết ngày 21/11/2006 đưa cho tôi 10 triệu và tôi cũng xác định ngày hôm đó nhận của ông T 10 triệu đồng. Bản photo tôi nộp cho Tòa, bản chính tôi cầm. Tiền vay này là tiền tôi đã định vay từ khi viết giấy bán nH nhưng ông T chưa đưa tiền nên tôi nhắc lại.

Cũng trong bản tự khai ngày 31/3/2022 tôi có trình bày các bà Yên, bà Ánh, bà Hương... có ý định dồn tiền vào trả ông T để lấy lại đất của tôi và vì ý định như buổi hòa giải ở phường, nhưng ông T không trả.

Tôi là người nộp thuế đất từ thời điểm mua nH đất của cụ N đến năm 2009. Đến 2010 tôi đến phường xin nộp thuế nhưng phường không cho nộp và lại cho bà H nộp thuế.

Do vậy, tôi khởi kiện yêu cầu các nội dung sau đây:

1. Yêu cầu tuyên bố giao dịch mua bán nH Số 19 ngõ 273 Ngọc Lâm vào năm 2006 giữa tôi và ông T là vô hiệu. Giao dịch bán nH đất giữa ông T và bà H cũng vô hiệu;

2. Tôi yêu cầu ông T, bà H trả lại toàn bộ diện tích nH, đất tại số 19 ngõ 273 Ngọc Lâm cho vợ chồng tôi vì đây là tài sản chung của hai vợ chồng. Đồng thời giải quyết hậu quả của việc tuyên giao dịch dân sự vô hiệu.

Ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác.

2. Bị đơn ông T trình bày:

Tôi có quen biết xã hội với bà T khoảng 2004-2005. Tuy nhiên, không có việc chơi hội họ gì với bà T.

Trưa ngày 12/6/2006 khi tôi đang ở cửa Hng 24 Nguyễn Sơn (cửa Hng bà H bán, tôi là đầu bếp) bà T nói cần tiền do vỡ hội họ nhờ tôi cứu bà T, mua nH số 19, ngách 273/2 ngọc Lâm, Long Biên nay là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 330-3 tại địa chỉ: Số 19, ngõ 273, Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, tHnh phố H Nội (nay là Số 19, ngõ 273, Ngọc Lâm, phường Bồ Đề, tHnh phố H Nội) với giá 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng). Cũng lúc đó bà T đang vỡ hội, rất cần tiền, anh em chơi với nhau nên tôi cũng đồng ý mua. Bà T là người viết "Giấy bán nH và đất" ngày 12/6/2006 và ký bên người bán. Lúc đó tôi cũng không rõ bà T có chồng hay không và cũng không quan tâm đến đời tư của bà T vì bà T cũng cam kết ngay trong Giấy bán nH là "đây là đất riêng của tôi không liên quan đến ai, tôi xin cam đoan không có kiện tụng gì". Số tiền mua nH đất tôi cũng thanh toán ngay cho bà T vào hôm đó, trước sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị H, bà T trình bày tôi chưa đưa tiền cho bà T là không đúng, chưa đưa làm sao bà T lại viết giấy bán nH đất cho tôi được. Tuy nhiên, do anh em chơi với nhau, bà T thời điểm đó không có nH ở nên tôi đồng ý cho bà T tiếp tục ở nH đó. Cũng vì anh em giúp đỡ nhau lúc khó khăn nên tôi có đồng ý cho bà T trong vòng 2 năm nếu có nguyện vọng chuộc lại nH tôi sẽ cho chuộc lại với giá 120.000.000 đồng tôi đã mua. Còn hết thời hạn 2 năm, tức là sau ngày 12/6/2008 mà bà T không chuộc lại nH thì tôi sẽ bán nH đất trên cho người khác.

Sau khi nhận tiền và viết giấy bán đất cho tôi, bà T đã đưa cho tôi: Giấy đóng thuế nH đất (bà T đóng), hồ sơ chuyển dịch nH (gồm: Đơn xin mua nH ngày 04/10/1996 giữa cụ N và bà T - bản chính; Văn tự bán nH ngày 30/6/1996 (bản chính - đánh máy, có chữ ký của cụ N và các con cụ N; Tờ khai về nH đất xin

chuyển dịch sở hữu của cụ N, sơ đồ mốc giới hiện trạng, Giấy biên nhận mua bán nH của cụ N bản viết tay pho-to, vì bà T bán một phần thửa đất cho người khác nên đã đưa bản chính cho họ,); Bản pho-to chứng minh thư, sổ hộ khẩu của bà T; Giấy cụm trưởng (là giấy cụm trưởng viết, đưa 200.000 đồng ủng hộ cho cụm dân cư khi mua bán đất).

Giấy bán nH này là tự tay bà T viết, tôi cũng tin tưởng bà T nên tôi cũng không đọc lại kỹ văn bản này nên cũng không biết bà T viết là tiền vay. Tôi khẳng định không có việc vay mượn gì hết. Tôi mua nH đất của bà T và khi đó tôi có đồng ý hạn 2 năm cho bà T chuộc nH nhưng bà T không chuộc.

Thực tế trong thời hạn 02 năm từ ngày 12/6/2006 đến 12/6/2008 bà T không hề liên lạc với tôi để mua lại nH đất trên. Trong thời gian đó tôi có gọi điện cho bà T 1 lần để hỏi xem bà T có nguyện vọng mua lại nH đất đã bán cho tôi không, bà T chỉ nói bận lắm, đang đi Vĩnh Phúc, không nói gì thêm.

Khoảng tháng 12/2008 (sau khi hết thời hạn 2 năm) tôi và bà T, có đi cùng 1 người nữa gặp nhau ở quán cafe, trước đó bà T có bảo có một người anh là đại gia muốn mua lại nH đất đã bán cho tôi nên tôi đi gặp, sau đó đến nơi người này lại không có nguyện vọng mua đất mà lại hỏi vay tiền tôi nên tôi không đồng ý.

Sau khi nhiều lần liên lạc với bà T xem có mua lại nH đất đã bán cho tôi không nhưng bà T không có ý định mua lại, bố tôi lại bị ung thư, tôi cần tiền chữa bệnh cho bố gấp nên ngày 15/3/2009 tôi đã bán lại nH đất trên là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 330-3 tại địa chỉ: số 19, ngõ 273, Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, tHnh phố H Nội cho bà Nguyễn Thị H. Việc mua bán có lập "*Giấy bán nH và đất*" ngày 15/3/2009, diện tích lúc đó là 80m² trên có 01 nH cấp 4 mái tôn khoảng 8m² (sở dĩ nH bà T mua của cụ N là 27m² giờ còn lại có 8m² vì bà T đã bán một phần cho người khác). Tôi bán nH đất trên cho bà H với giá 380.000.000 đồng. Tôi đã nhận tiền và bàn giao nH đất cùng các giấy tờ liên quan nH đất cho bà H.

Đến tháng 9/2009 bà T có đưa 4-5 người cả trai và gái đến nH tôi xin mua lại nH đất trên nhưng tôi đã bán nH đất trên cho bà H nên không bán lại được nữa.

Băng đi đến năm 2011 UBND phường Ngọc Lâm gọi tôi lên hòa giải tôi mới biết là bà H tranh chấp với bà T nH và đất này.

Tại các buổi hòa giải ở phường, tôi vẫn khẳng định là tôi đã bán nH đất trên cho bà H nên không thể bán lại cho bà T được nữa, việc bà T trình bày là tôi đồng ý bán lại nH cho bà T với giá khoảng 300 triệu đồng nhưng bà T không đồng ý mà chỉ trả 120 triệu đồng là hoàn toàn không có.

Năm 2018 cơ quan điều tra có mời tôi lên làm việc liên quan đến đơn tố cáo của bà T với tôi về Hình vi lừa đảo, cơ quan điều tra cũng đã kết luận không có dấu hiệu hình sự.

Sau đó bà T khởi kiện vụ án Hình chính đã được Tòa án tHnh phố H Nội xét xử tại bản án số 347 ngày 30/12/2020, sau đó bà T kháng cáo, tôi cũng không biết kết quả kháng cáo như thế nào.

Sau đó bà T khởi kiện tôi ra Tòa án quận Long Biên tại vụ án này.

Đối với giấy giao nhận 10 triệu đồng bà T xuất trình (hiện bản chính bà T đang giữ) tôi có ý kiến như sau: Tôi khẳng định giấy này bị sửa chữa từ tháng 1 sang tháng 11, nghĩa là giấy này được viết vào ngày 21/1/2006 chứ không phải ngày 21/11/2006, còn 40 triệu tôi viết là sẽ trao cho bà T sau chứ không phải là trả. Tôi cũng không nhớ đây là khoản tiền gì vì bà T cũng thường vay tiền tôi. Nhưng tôi khẳng định khoản tiền này không liên quan đến tiền mua bán đất giữa tôi và bà T. Còn phần dưới là bà T tự viết thêm để hợp thức hóa việc sửa chữa thời gian chứ lúc tôi viết là không có, nếu cần thiết tôi sẽ yêu cầu đi giám định phần sửa chữa và phần viết thêm ở văn bản trên, chi phí giám định tôi xin chịu.

Nay, bà T khởi kiện yêu cầu hủy giao dịch mua bán nH đất giữa tôi và bà T và giữa tôi với bà H tôi không đồng ý vì việc mua bán nH đất giữa tôi và bà T là thật, tiền tôi đã giao nH tôi đã nhận, việc mua bán giữa tôi và bà T đã xong. Việc tôi bán nH đất trên cho bà H là hoàn toàn hợp pháp, không tranh chấp gì. Vì vậy, tôi khẳng định giao dịch mua bán giữa tôi và bà T và tôi và bà H đều hợp pháp, nH đất trên giờ là của bà H, đề nghị Tòa bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà H.

3. Bà H trình bày:

Tôi là vợ của ông Lê Minh T. Qua nghe lời trình bày của bà T tôi khẳng định tôi chưa bao giờ gặp bà T. Việc mua bán NH đất giữa ông T và bà T, ông T và bà H tôi không được biết do thời điểm đó tôi bận công tác. Tôi đồng ý với mọi quyết định của chồng tôi. Tôi đề nghị tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà H vì ông T đã bán NH đất trên cho bà H.

4. Bà H trình bày:

Năm 2006, tôi và ông T có cùng kinh doanh NH Hng tại số NH 24 Nguyễn Sơn, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, TP. H Nội. Tôi và ông T, bà T cũng đều có quan hệ quen biết nhau. Đầu khoảng tháng 6/2006, bà T có đến cửa Hng tôi đề nghị ông T mua NH đất tại số 19 ngách 273/4 Ngọc Lâm do vỡ hụi họ. Ông T có đồng ý mua và hai bên có lập "*Giấy bán NH và đất*" ngày 12/6/2006 tại quán NH tôi. Khi ông T, bà T thỏa thuận việc mua bán thì tôi còn bận bán Hng nên không tham gia chi tiết, chỉ đến khi ông T giao tiền cho bà T và bà T đã viết giấy bán NH đất cho ông T xong, bà T và ông T bảo tôi ký chứng kiến thì tôi ký. Tôi khẳng định ông T đã trả xong toàn bộ tiền mua NH đất cho bà T.

Đến tháng 3/2009 do bố ông T bị ốm cần tiền chữa bệnh nên có trao đổi bán cho tôi NH đất trên, tôi cũng hỏi ông T về việc đã trao đổi với bà T về việc mua lại NH đất chưa, ông T cũng bảo bà T không có ý định mua lại và cũng hết thời hạn 2 năm chuộc NH rồi, ông T lại đang cần tiền gấp nên tôi đã đồng ý mua lại của ông T NH đất trên. Ngày 15/3/2009 tôi và ông T đã T Hnh mua bán NH đất trên chính là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 330-3 tại địa chỉ: số 19, ngõ 273, Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, tHnh phố H Nội. Việc mua bán có lập "*Giấy bán NH và đất*" ngày 15/3/2009, diện tích lúc đó là khoảng 80m² trên có 01 NH cấp 4 mái tôn khoảng 8m² cũ nát mượn tường NH Hng xóm hai bên (sở dĩ NH bà T mua của cụ N là 27m² giờ còn lại có 8m² vì bà T đã bán một phần cho người khác). Tôi mua với giá 380.000.000 đồng. Tôi đã giao tiền cho ông T đầy đủ, ông T cũng đã bàn giao NH đất.

Khi mua bán ông T có đưa cho tôi các giấy tờ: Giấy đóng thuế NH đất (bà T đóng), hồ sơ chuyển dịch NH (gồm: Đơn xin mua NH ngày 04/10/1996 giữa cụ N và bà T - bản chính; Văn tự bán NH ngày 30/6/1996 (bản chính - đánh máy), có

chữ ký của cụ N và các con cụ N; Tờ khai về nH đất xin chuyển dịch sở hữu của cụ N, sơ đồ mốc giới hiện trạng, Giấy biên nhận mua bán nH của cụ N bản viết tay photo, vì bà T đã sử dụng bản chính cho bà Sáu - đã chết để lấy tiền, sau có chuộc lại, mãi khi nH nước thu hồi đất tôi mới biết); Bản photo chứng minh thư, sổ hộ khẩu của bà T; Giấy cụm trưởng (là giấy cụm trưởng viết, đưa 200.000 đồng ủng hộ cho cụm dân cư khi mua bán đất).

Khi tôi tiếp nhận nH đất trên, nH trong tình trạng không có cửa, bỏ hoang, không có ai ở trên đó, trên đất rất nhiều xi lanh, kim tiêm.

Sau khi mua nH đất trên, tôi đã T Hnh sửa chữa và vào ở nH đất đó từ năm 2009 đến nay. Tôi có đóng thuế đất năm 2011, sau đó bà T có đơn thư tranh chấp nH đất trên nên tôi không được đóng thuế nH đất nữa.

Năm 2010 nH nước thu hồi 16,85m² thửa đất tôi mua của ông T và lập hồ sơ bồi thường đất cho tôi phần đất bị thu hồi (phần nH 8m² không bị thu hồi). Tôi được nhận tiền bồi thường 4.320.000 đồng, tôi đã nhận xong tiền bồi thường.

Diện tích còn lại sau khi thu hồi là 40,75m² tôi vẫn đang sử dụng trong đó 38,5m² đất không vào quy hoạch, diện tích còn lại là trong quy hoạch thu hồi đợt 2-3.

Khoảng năm 2017 tôi có đi kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất Số 54, tờ bản đồ số 330-3 tại địa chỉ: Số 19, ngõ 273 Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, tHnh phố H Nội (nay là Số 54, tờ bản đồ số 330-3 tại địa chỉ: Số 19, ngõ 273 Ngọc Lâm, phường Bồ Đề, tHnh phố H Nội). Tuy nhiên, bà T có khiếu nại nên tôi chưa được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất này.

Đến năm 2020 bà T khởi kiện UBND quận Long Biên, Tòa án nhân dân tHnh phố H Nội xét xử tại bản án số 347 ngày 30/12/2020, sau đó bà T kháng cáo, tôi cũng không biết kết quả kháng cáo như thế nào.

Khi tôi mua nH đất của ông T, chồng tôi là ông Đinh Bình M không biết do ông Minh công tác xa. Khi tôi kê khai nH ở đất ở tại phường có kê khai ông Minh do lúc đó chúng tôi chưa ly hôn. Lúc mua bán vợ ông T cũng không biết. Do ông

T cũng bảo là tài sản riêng của ông T, cam kết là tài sản riêng nên tôi cũng không để ý lắm, vì anh em cũng chơi với nhau.

Nguồn tiền mua đất của ông T là tiền riêng của tôi, không liên quan đến anh Minh hay người nào khác.

Việc mua bán nH đất trên giữa bà T và cụ N, giữa bà T và ông T, cũng như giữa tôi và ông T là mua bán thật, các bên đã giao tiền và bàn giao nH đất cho nhau xong, không còn vướng mắc gì nên hoàn toàn hợp pháp.

Nay, bà T khởi kiện tôi không đồng ý, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho tôi.

5. Ông Chất trình bày:

Tôi là con cả, mẹ tôi là bà Ngô Thị N sinh năm 1902 kết hôn với bố tôi là ông Trần Hữu Tạo sinh năm 1912, qua mai mối, không có đăng ký kết hôn. Do chiến tranh miền Bắc nên bố tôi ở quê Tiên Lữ, Hưng Yên còn mẹ tôi thì ở huyện Gia Lâm (nay là Ngọc Lâm, Long Biên) một mình cho đến khi mất năm 2014 do tuổi già hưởng thọ 112 tuổi, bố tôi mất năm 1971 tại quê nH vào thời điểm đó bố mẹ tôi đã sống ly thân từ nhiều năm về trước.

Quá trình sống tại Ngọc Lâm, Long Biên mẹ tôi (cụ N) có mua của ông Viễn (cụ thương binh sống ở ngõ Thuận Hòa) 01 mảnh đất diện tích khoảng 50m vuông vào năm 1965 (sát hồ Tai Trâu), mẹ tôi dựng 01 căn nH cấp 4 bằng những vật liệu xin được. Trong quá trình quản lý, sử dụng mẹ tôi có khai phá thêm đất xung quanh hồ Tai Trâu lên đến 220m². Quá trình mua, khai khẩn, lấn chiếm chỉ có một mình mẹ tôi, bố tôi và các con của mẹ tôi hoàn toàn không đóng góp gì về công sức và tiền bạc đối với toàn bộ mảnh đất trên, do vậy việc mẹ tôi bán hoặc tặng cho ai mảnh đất trên do mẹ tôi toàn quyền quyết định, không ai có quyền lợi hay thắc mắc gì.

Ngày 30/10/1996, mẹ tôi có cắt 1 phần trên diện tích 220m² mà mẹ tôi mua và lấn chiếm được bà T 147m² với tổng số tiền 140 triệu và tôi là người trực tiếp viết giấy mua bán này giúp mẹ tôi, vào thời điểm đó mẹ tôi hoàn toàn minh mẫn, sức khỏe tốt, phần còn lại mẹ tôi cho tôi và mẹ tôi ở đó cùng tôi cho đến khi bà mất.

Sau này với diện tích 147m² này bà T cắt ra làm 3 phần bán cho ông Long (cháu nội cụ N) bà Oanh, bà Sinh và 2 hộ này đã làm được “sổ đỏ” phần còn lại bán cho ông T với diện tích là 80m² vào khoảng năm 2006. Đến năm 2008, ông T bán cho bà H sau đó NH nước làm đường ven hồ thu hồi đất và đền bù cho bà H hiện diện tích còn lại của bà H còn khoảng 40m².

Do tôi, hiện sống sát vách nH bà H từ trước đến nay cho nên mọi việc mua bán trước đây của bà T cho ông Long (cháu nội cụ N) bà Oanh, bà Sinh, ông T và ông T bán cho bà H tôi đều biết và khẳng định các lần mua bán trên là đúng không phải hui họ

*** UBND phường Ngọc Lâm và UBND quận Long Biên (nay là UBND phường Bồ Đề:**

Tại công văn số: 13478/CNLB của Văn phòng đăng ký đất đai H Nội chi nhánh quận Long Biên ngày 30/8/2024, có ý kiến: “Thửa đất tại địa chỉ 145, tờ bản đồ số 330-3 tại địa chỉ số 19 ngõ 273 Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án liên hệ với UBND phường Ngọc Lâm để được cung cấp” và tại Báo cáo số 91/BC-UBND ngày 16/5/2018 của UBND phường Ngọc Lâm cho biết: “Đất có nguồn gốc là đất ở của bà Ngô Thị N sử dụng từ trước ngày 18/12/1980. Cụ N đã đăng ký sổ đỏ ngoại năm 1985 với diện tích 104,5m². Quá trình sử dụng gia đình cụ N có coi nói thêm ra hồ Tai Trâu, ông Trần Hữu Chát là con cụ N đã đăng ký sổ mục kê năm 1993 thửa số 145, tờ bản đồ số 330-3, diện tích 140m². Năm 1996, cụ N có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim T 140m² (có giấy viết tay ngày 22/9/1996). Năm 2006 bà T có chuyển nhượng cho ông Lê Minh T 80m² (có giấy viết tay ngày 12/6/2006). Năm 2009, ông T chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị H 80m² đất (có giấy viết tay ngày 15/3/2009). Bà H đã kê khai và nộp thuế nH đất từ năm 2011. Năm 2010, thực hiện công tác GPMB dự án xây dựng đường và hệ thống thu gom nước thải nH dân xung quanh hồ Tai Trâu (giai đoạn 1) đã thu hồi một phần diện tích nH bà Nguyễn Thị H. Hiện trạng bà H đang sử dụng 38,4m² đất. Trong đó có 34,6m² đất ở sử dụng trước ngày 18/12/1980 và 3,8m² đất ở sử dụng vào mục đích đất ở sau ngày 15/10/1993 trước ngày 01/7/2004”.

Cũng theo văn bản này: Ngày 10/2/2018, Công an quận Long Biên có Thông báo số 09/CQĐT xác định: “Việc bà Trần Thị Kim T viết giấy bán mảnh đất tại địa chỉ số 19 ngách 273/4 Ngọc Lâm cho ông Lê Minh T, sau đó ông T đã viết giấy bán nH và đất cho bà Nguyễn Thị H là thật”.

Nay UBND phường Bồ Đề không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo các quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn trình bày, về cơ bản giữ nguyên ý kiến và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà H: giữ nguyên ý kiến đã được ghi nhận tại các buổi làm việc và hòa giải tại tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà H khẳng định từ năm 2009 bà mua nH của ông T tại số 19/273 Ngọc Lâm đến nay, bà ở tại đó không sống yên ổn vì bà T luôn đến quấy rối bằng mọi hình thức. Từ năm 2010 đã hòa giải không thành, đến ngày 06/01/2022 bà nhận được thông báo khởi kiện, bà khẳng định hồ sơ giấy tờ mua bán của bà là đầy đủ. Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bà đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà.

6. Các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho các bên có ý kiến:

Bà Nguyễn Thị Kim Thanh trình bày:

1. Về nguồn gốc nH đất trên thửa đất số 54, tờ bản đồ số 330-3, địa chỉ số 19, ngõ 273, phường Ngọc Lâm.

- Bà T và ông Cao Văn M kết hôn năm 1988.

- Tháng 10/1996, vợ chồng bà T mua của bà Ngô Thị N (nay đã chết) một mảnh đất có diện tích 147m², trên đất có 01 nH mái bằng diện tích 27m², địa chỉ khi đó là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 330-3 tại số 9 ngõ Việt T, huyện Gia Lâm, TP H Nội (nay là số 19, ngõ 273 Ngọc Lâm, phường Bồ Đề, TP H Nội) với giá 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

Việc mua bán nH đất giữa bà T và cụ N gồm có các văn bản sau:

- “Đơn xin mua bán nH” ngày 22/9/1996 có chữ ký của cụ N là bên chủ bán và bà T ký vào bên chủ mua, có xác nhận của ông Kiều Minh, cụm trưởng cụm 7 Ngọc Lâm (hiện đang ở Ngọc Lâm).

- “Giấy biên nhận mua bán nH” ngày 30/10/1996 có chữ ký bên bán của cụ N, bà T ký bên mua, người làm chứng có ông Đặng Xuân Mai, tổ phó tổ dân phố số 1. Văn bản này hiện bà T đang cầm bản chính.

- “Văn tự bán nH” ngày 30/10/1996, bà T ký bên người mua, người bán có cụ N và các con là Trần Hữu Chất, Trần Hữu Luyện, Trần Công và con dâu cụ N là bà Nguyễn Thị Luyện cùng ký.

- Bà T đã giao đủ tiền cho cụ N, cụ N đã giao nH đất cho bà T. Hai bên không còn vướng mắc gì.

- Tiền mua nH đất trên chủ yếu của chồng bà T là ông Cao Văn M (lúc này vợ chồng bà T chưa ly hôn).

Đến tháng 03/2008, bà T và ông Minh ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số 28/2008 của Toà án nhân dân quận Long Biên.

- Về nguồn tiền mua nH đất:

+ Thời điểm bà T mua nH đất của cụ N (30/10/1996), bà T và ông Cao Văn M vẫn là vợ chồng nên xác định:

Đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T và ông Minh. Thời điểm bà T lập giấy bán nH và đất với ông Lê Minh T (12/6/2006), ông Minh không biết và không ký tên vào giấy bán nH và đất này.

Theo quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân & Gia đình 2000, Điều 219 BLDS 2005. Khi định đoạt (chuyển nhượng, bán), phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng. Bà T tự ý lập giấy bán cho ông T là vi phạm điều kiện về chủ thể, nên giao dịch vô hiệu.

2. Về Giấy bán nH và đất lập ngày 12/6/2006 giữa bà Trần Thị Kim T và ông Lê Minh T.

Khi bà T có nhu cầu vay tiền của ông T, ông T đề nghị bà T phải viết “Giấy bán nH và đất” với nội dung bán cho ông Lê Minh T 80m² đất trên có nH với giá 120

triệu đồng. Tuy nhiên, mục đích không phải là bán thật mà chỉ là nhờ ông T làm GCN QSDĐ hộ thửa đất trên mang tên bà T.

- Chính vì vậy, hai bên thỏa thuận trong Giấy bán nH đất: trong vòng 02 năm kể từ ngày 12/06/2006 đến 12/06/2008 bà T sẽ thực hiện việc trả nợ cho ông T 120 triệu đồng và ông T trả lại bà T nH đất trên.

- Trong 120 triệu này:

+ Bà T sẽ vay ông T 50 triệu;

+ 70 triệu còn lại là bà T nhờ ông T làm sổ đỏ.

- Trên thực tế ông T không đưa tiền 120 triệu cho bà T, vì thực chất bà T chỉ nhờ ông T làm sổ đỏ giúp.

- Khi lập giấy bán nH đất này, bà T có đưa cho ông T gồm:

+ Đơn xin mua nH ngày 04/10/1996 giữa cụ N và bà T – bản photo; + Văn tự bán nH ngày 30/6/1996 (đánh máy, có chữ ký của cụ N và các con cụ N;

+ Tờ khai về nH đất xin chuyển dịch sở hữu của cụ N, sơ đồ mốc giới hiện trạng, Giấy biên nhận mua bán nH của cụ N (bản viết tay photo);

+ Bản pho-to chứng minh thư, sổ hộ khẩu của bà T;

- Giấy cụm trưởng. (là giấy cụm trưởng viết, đưa 200.000 đồng ủng hộ cụm dân cư khi mua bán đất).

- Trên cơ sở đó, ngày 21/11/2006, ông T đưa cho bà T 10 triệu đồng và hẹn đến 22/11/2006 sẽ đưa nốt 40.000.000 đồng. (10 triệu + 40 triệu) này là trong tổng số 50 triệu đồng mà bà T vay (trong 120 triệu ghi trong giấy mua bán).

- Khi giao 10 triệu đồng cho bà T, ông T có viết giấy, trong đó có nội dung: “ngày 21/11/2006” theo như giấy bán đất T đã nhận của T 10.000.000 đồng”. Bà T vẫn giữ bản chính giấy này.

Tuy nhiên, ngày 22/11/2006, ông T không đưa cho bà T 40 triệu đồng, đến nay vẫn chưa đưa.

- Sau khi viết giấy bán nH cho ông T thì bà T vẫn ở tại nH, đất trên.

- Sau một thời gian bà T thấy ông T không thực hiện đúng cam kết nên bà T với chị Ánh (là người muốn mua nH đất của bà T) đến gặp ông T mục đích trả 10 triệu cho ông T và lấy lại “*Giấy bán nH và đất*” nói trên, nhưng ông T bảo giấy bán nH

đất này bà Nguyễn Thị H đang cầm, đợi bà H về đã, bà T không biết lý do vì sao ông T đưa cho bà H.

- Đến khi bà H về, bà T yêu cầu ông T trả nhưng ông T không trả.

- Trong khoảng từ đầu năm 2007 đến tháng 05/2008 bà T và những người muốn mua nh đất này đã nhiều lần tìm gặp ông T để hoàn trả số tiền 10 triệu và đòi lại giấy tờ về đất như thỏa thuận nhưng ông T cố tình lẩn tránh, không trả.

- Đến 2010 - 2011, bà T được biết Bà Nguyễn Thị H đã mua nh đất trên của bà từ ông T, bà đã làm đơn đến UBND phường để xin đóng thuế đất và báo cơ quan công an thì được trả lời là quan hệ dân sự nên không giải quyết.

- Cũng khoảng năm 2010, UBND quận Long Biên thu hồi khoảng 16m² đất bà T mua của cụ N và trả tiền bồi thường cho bà H.

- Bà H đã phá dỡ ngôi nh cũ của bà T và xây dựng nh mới trên thửa đất đó. Bà T đã làm đơn gửi các cơ quan để ngăn chặn việc cấp sổ đỏ cho ông T, bà H.

Tôi thấy rằng, giao dịch mua bán nh giữa ông T và bà H hoàn toàn vô hiệu, trái quy định pháp luật, vì các lý do sau:

Thứ nhất, kể cả trường hợp có việc chuyển nhượng thật thì giấy bán nh và đất lập ngày 12/6/2006 giữa bà T và ông T không được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Tại thời điểm chuyển nhượng, bà T và ông Minh chưa được cấp GCN QSDĐ đối với diện tích nh đất này.

- Khoản 2 Điều 689 BLDS 2005 quy định: *“Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập tHnh văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”*.

- Khoản 2 Điều 122 BLDS 2005 quy định, giao dịch dân sự không đảm bảo điều kiện về hình thức theo luật định thì vô hiệu.

=> Đối chiếu với quy định nêu trên, Giấy bán nh và đất lập ngày 12/6/2006 giữa bà Trần Thị Kim T và ông Lê Minh T chỉ là giấy viết tay, không được công chứng hoặc chứng thực. Như vậy, giao dịch này không đáp ứng điều kiện về hình thức bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên đương nhiên vô hiệu theo quy định pháp luật.

- **Thứ hai**, căn nh 27m2 và diện tích 147m2 thuộc thửa số 54 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T và chồng là ông Cao Văn M.

→ Việc định đoạt nh đất này phải có sự đồng ý của cả ông Minh và bà T.

=> Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nh ở gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng bà T – ông Minh, bắt buộc phải có sự đồng ý bằng văn bản của cả hai vợ chồng.

=> Tuy nhiên, trong Giấy bán nh đất ngày 12/6/2006, chỉ có chữ ký của bà T, ông Cao Văn M hoàn toàn không biết, không đồng ý và cũng không ký vào giấy tờ này. Điều này chứng minh giao dịch nêu trên đã vi phạm nghiêm trọng quy định về chủ thể có quyền định đoạt tài sản, do đó không có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, về bản chất của giao dịch (giấy bán nh đất ngày 12/06/2006)

- Đây là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản.

- Trên thực tế, không có giao dịch chuyển nhượng nh và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 54 giữa bà T và ông T .

+ Trên giấy bán nh và đất, bà T đã viết rất rõ ràng, 120 triệu là **“số tiền vay”**.

+ Ông T khai rằng, bản thân không đọc kỹ giấy bán nh và đất là điều cực kỳ vô lý.

→ Số tiền 120 triệu đồng vào thời điểm năm 2006 cũng không phải số tiền nhỏ, ông T nói không đọc kỹ giấy tờ mà sẵn sàng đưa cho bà T 120 triệu đồng là điều hết sức phi lý, không thể chấp nhận được.

+ Sau khi lập giấy bán và đất, bà T vẫn tiếp tục sinh sống trên thửa số 54 ở phường Ngọc Lâm cho tới năm 2009. Ông T biết rõ nhưng không có ý kiến gì.

→ Trên thực tế, giữa bà T và ông T chỉ tồn tại giao dịch vay tiền. Giấy bán nh và đất lập ngày 12/6/2006 giữa bà T với ông T là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tiền. Đây là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

- Điều 129 BLDS 2005 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo như sau:

“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này.

=> Như vậy, Giấy bán nH đất ngày 12/6/2006 không phản ánh đúng bản chất sự thật của giao dịch, mà chỉ là giấy tờ giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa bà T và ông T .

=> Do đó, quan hệ thực chất giữa bà T và ông T chỉ là vay – trả tiền, chứ hoàn toàn không có việc mua bán, chuyển nhượng nH đất.

3. Về việc mua bán nH đất trên thửa số 54, tờ bản đồ số 330-3 giữa ông T với bà Nguyễn Thị H ngày 15/3/2009

- Giấy bán nH đất lập ngày 15/3/2009 giữa ông T và bà H là vô hiệu:

+ Bà T chưa bao giờ chuyển nhượng quyền sử dụng nH đất trên thửa số 54 cho ông T . Ông T không có quyền bán nH đất này cho bà H.

+ Giấy bán nH và đất lập ngày 15/3/2009 giữa ông T và bà H là giấy tờ viết tay. Không được công chứng, chứng thực, không có giá trị pháp luật.

+ Khi mua bán nH đất, bà H và ông T không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, đăng ký sang tên, nộp thuế, lệ phí trước bạ với cơ quan NH nước → Bà H và ông T không được coi là người có quyền sử dụng đất.

- Về phía bà H:

+ Bà H đã ký vào giấy bán nH và đất lập ngày 12/6/2006 giữa bà T với ông T với tư cách là người làm chứng.

+ Bà H biết rõ thỏa thuận vay tiền giữa bà T với ông T .

+ Bà H biết rõ việc ông T không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 330-3.

+ Bà H biết rõ giấy bán nH và đất lập ngày 15/3/2009 với ông T chỉ là giấy tờ viết tay, không được công chứng, chứng thực.

Nhưng bà H vẫn bất chấp, vẫn mua đất từ ông T → Bà H không thể được coi là người thứ ba ngay tình và phải chịu trách nhiệm khi giao dịch với ông T vô hiệu.

Từ các lập luận trên, kính đề nghị HĐXX:

1. Tuyên giấy bán nH, đất ngày 12/6/2006 đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 330-3, địa chỉ ở số 19, ngõ 273, phường Ngọc Lâm, H Nội (nay là phường Bồ Đề, H Nội) giữa bà Trần Thị Kim T và ông Lê Minh T là vô hiệu.

2. Tuyên bố giao dịch mua bán nH đất ngày 15/3/2009 đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 330-3, địa chỉ ở số 19, ngõ 273, phường Ngọc Lâm, H Nội, giữa ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

- Đề nghị HĐXX buộc bà H, ông T và tất cả những người có liên quan có trách nhiệm trả lại toàn bộ nH đất trên thửa đất 54, tờ bản đồ số 330-3, địa chỉ ở số 19, ngõ 273, phường Ngọc Lâm, H Nội (nay là phường Bồ Đề, H Nội) cho bà Trần Thị Kim T.

- Bà T có trách nhiệm trả lại số tiền 10 triệu đồng đã vay của ông T.

Nếu ông T và bà H có tranh chấp giao dịch mua bán giữa hai người, đề nghị HĐXX giành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Ông Hoàng Văn Sản trình bày:

Cơ bản luật sư bảo vệ bà T đã trình bày 1 phần tôi đề nghị hủy 1 phần giao dịch mua bán giữa bà T và ông T và giữa ông T và bà H vô hiệu. Do thiếu chủ thể khối tài sản là ông Cao Văn M. Việc một mình bà T định đoạt là xâm phạm quyền lợi của ông Minh. Nội dung mua bán trong giấy tờ mua bán hoàn toàn mâu thuẫn, trong giấy tờ mua bán không thể hiện bàn giao nH đất, bàn giao tiền, thể hiện vay tiền, giữa tiêu đề và nội dung mâu thuẫn không đáp ứng hợp đồng mua bán. Nội dung thể hiện giao dịch vay mượn tiền việc mua bán này nhằm che đậy giả cách đề nghị xem xét hợp đồng vô hiệu. Bên mua không chứng minh được đã thanh toán tiền đầy đủ cho bên bán, không xác định được số tiền là bao nhiêu, trong giấy tờ mua bán không thể hiện rõ số tiền mua bán là bao nhiêu. Trong vụ án này tài liệu chứng cứ thu thập không đầy đủ, tài liệu đều là bản phô-tô, giấy tờ mua bán hoàn toàn không có chữ ký của ông T, bà H với tư cách người đại diện của bị đơn và người làm chứng đều xác định không ký, nếu chữ ký giả mạo chúng tôi yêu cầu giám định chữ ký đó. Tư cách làm chứng của bà H không khách quan, đang liên quan đến quyền lợi của bà H mà bà H làm chứng là không khách quan, tôi nghi ngờ bà H ký thêm vào để hợp thức hóa. Dựa trên căn cứ trên đề nghị thu thập đầy đủ chứng cứ hồ sơ vụ án, trên cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - H Nội phát biểu ý kiến:

Đại diện viện kiểm sát không có ý kiến quan điểm gì và đề nghị tạm ngừng phiên tòa để T Hnh xác minh, làm rõ nguồn gốc đất cụ N bán cho bà T.

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 định:

Sau khi nghe quan điểm của đại diện viện kiểm sát và nghị bàn tại phòng nghị án, thảo luận về vấn đề này: HĐXX có quan điểm thống nhất:

Theo hồ sơ và lời khai của các đương sự, nH đất số 19, ngách 273/4, ngõ 273 Ngọc Lâm có nguồn gốc do cụ N trực tiếp chuyển nhượng cho bà T từ năm 1996 bằng văn tự bán nH, giấy mua bán viết tay. Từ năm 1996 đến nay, bà T quản lý, sử dụng ổn định, không có ai trong gia đình cụ N khiếu nại, tranh chấp, hay khởi kiện về quyền thừa kế đối với thửa đất. Sau khi nhận chuyển nhượng từ cụ N năm 1996, bà T ngoài việc quản lý, sử dụng trực tiếp còn T Hnh chuyển nhượng một phần diện tích cho vợ chồng ông Long bà Oanh (là cháu nội của cụ N) và bà Sinh. Thực tế, hai hộ nhận chuyển nhượng từ bà T đã được cơ quan NH nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ), và các giao dịch này không bị tranh chấp, không bị hủy bỏ. Điều này chứng tỏ việc cụ N chuyển nhượng đất cho bà T là có thật và được công nhận trên thực tế; đồng thời khẳng định quyền định đoạt của bà T đối với thửa đất là hợp pháp. Nếu coi đất vẫn thuộc di sản thừa kế của cụ N thì việc bà T bán cho người khác đã không thể hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng. Hơn nữa trong quá trình giải quyết vụ án, ông Chắt – con trai cả của cụ N – đã xác nhận cụ N bán nH đất này cho một mình bà T, các anh chị em khác trong gia đình không có ý kiến tranh chấp. Do đó, HĐXX có đủ căn cứ xác định nH đất tranh chấp không phải di sản của cụ N mà là tài sản hợp pháp của bà T, và từ đó việc bà T bán cho ông T ngày 12/6/2006 là hoàn toàn có cơ sở pháp lý.

Vụ án tiếp tục xét xử vì lý do tạm ngừng của đại diện Viện kiểm sát không liên quan đến yêu cầu của bên nguyên đơn, việc mua bán giữa cụ N và bà T không

có tranh chấp gì nên không chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên tòa của viện kiểm sát.

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người tham gia tố tụng khác cùng các tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp và được thu thập hợp lệ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Kim T và ông Lê Minh T, trong đó nguyên đơn có yêu cầu là:

“1. Yêu cầu tuyên bố giao dịch mua bán nH số 19 ngõ 273 Ngọc Lâm vào năm 2006 giữa bà T và ông T là vô hiệu. Giao dịch bán nH đất giữa ông T và bà H cũng vô hiệu;

2. Bà T yêu cầu ông T, bà H trả lại toàn bộ diện tích nH, đất tại số 19 ngõ 273 Ngọc Lâm cho vợ chồng bà vì đây là tài sản chung của hai vợ chồng bà có trong thời kỳ hôn nhân. Đồng thời giải quyết hậu quả của việc tuyên giao dịch dân sự vô hiệu.”

Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết tại Tòa án nhân dân Khu vực 5 - H Nội theo quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về việc xét xử vắng mặt của người liên quan và bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đúng các quy định tại Chương X của Bộ luật tố tụng dân sự, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt hợp lệ.

Việc vắng mặt vẫn đảm bảo quyền lợi của bị đơn cũng như người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại Tòa án do đó Hội đồng xét xử xác định việc ra bản án vắng mặt là phù hợp quy định tại Điều 207 và điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm của bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong vụ án này, xét yêu cầu của Nguyên đơn, theo các tài liệu chứng cứ đã thu thập trong quá trình giải quyết vụ án đã có thể hiện:

* Nguồn gốc thửa đất tại địa chỉ 145, tờ bản đồ số 330-3 tại địa chỉ số 19 ngõ

273 Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên là đất ở của cụ Ngô Thị N sử dụng từ trước ngày 18/12/1980. Cụ N đã đăng ký sổ dã ngoại năm 1985 với diện tích 104,5m². Quá trình sử dụng gia đình cụ N có coi nói thêm ra hồ Tai Trâu, ông Trần Hữu Chát là con cụ N đã đăng ký sổ mục kê năm 1993 thửa số 145, tờ bản đồ số 330-3, diện tích 140m². Năm 1996, cụ N có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim T 140m² (có giấy viết tay ngày 22/9/1996).

Việc mua bán nH đất giữa bà T và cụ N có các văn bản:

- “*Đơn xin mua bán nH*” ngày 22/9/1996 có chữ ký của cụ N là bên chủ bán và bà T ký vào bên chủ mua, có xác nhận của ông Kiều Minh, cụm trưởng cụm 7 Ngọc Lâm (hiện đang ở Ngọc Lâm).

- “*Văn tự bán nH*” ngày 30/10/1996 bà T ký bên người mua, người bán có cụ N và các con là Trần Hữu Chát, Trần Hữu Luyện, Trần Công và con dâu cụ N là bà Nguyễn Thị Luyện cùng ký.

Bà T đã giao đủ tiền cho cụ N, cụ N đã giao nH đất cho bà T. Giữa hai bên không có tranh chấp gì. Việc mua bán chuyển nhượng giữa cụ Ngô Thị N và bà T là hợp pháp.

* Trong giấy bán nH đất ngày 12/6/2006, bà T xác định đây là **“*Đây là đất riêng của tôi, không liên quan đến ai, tôi xin cam đoan không có kiện tụng gì*”**. Bà T cũng là người duy nhất ký tên trong các giấy tờ mua bán với cụ N năm 1996, quá trình quản lý sử dụng tài sản cũng chỉ có một mình bà T đứng tên, đứng đơn khiếu nại, khởi kiện, và hơn nữa sau khi nhận chuyển nhượng từ cụ N năm 1996, bà T ngoài việc quản lý, sử dụng trực tiếp còn T Hnh chuyển nhượng một phần diện tích cho vợ chồng ông Long bà Oanh (là cháu nội của cụ N) và bà Sinh. Thực tế, hai hộ nhận chuyển nhượng từ bà T đã được cơ quan NH nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ), và các giao dịch này không bị tranh chấp, không bị hủy bỏ. Tất cả những lần chuyển dịch này cũng chỉ có một mình bà T kí và giấy bán nH giữa bà T và ông T là chữ viết của bà T cũng là thể hiện ý chí của bà T.

Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 28/2008/QĐST-HNGĐ ngày 31/3/2008 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, bà T và ông Cao Văn M đều xác

nhận không có tài sản chung. Tại lời khai ngày 10/5/2022, ông Minh khẳng định tại thời điểm việc mua bán nH đất số 19 ngách 273/4 Ngọc Lâm diễn ra, ông và bà T đã ly thân, việc mua bán nH đất là do bà T thực hiện, ông không biết, không liên quan, và nguồn tiền là của bà T. Ngoài ra, khi làm thủ tục mua bán giữa cụ N và bà T năm 1996 cũng chỉ có một mình bà T đứng tên người mua. Quá trình mua bán giữa cụ N và bà T cũng như quá trình bà T sử dụng không có tranh chấp gì. Quá trình khiếu nại, khởi kiện tới cơ quan có thẩm quyền do một mình bà T đứng đơn. Bản án Hình chính sơ thẩm số 347/2020/HCST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân tHnh phố H Nội cũng không xác định ông Cao Văn M là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do đó, không có căn cứ xác định nH đất tranh chấp là tài sản chung vợ chồng, cũng không có căn cứ cho rằng việc định đoạt phải có sự đồng ý của ông Minh.

Và tại biên bản của UBND phường Ngọc Lâm ngày 02/3/2011 bà T thừa nhận: “...*tôi bán mảnh đất cho ông T và tôi cũng muốn mua lại vì tôi không có nH ở nhưng ông T không đồng ý...*”

Theo Thông báo về việc không khởi tố vụ án hình sự số 09/CQĐT ngày 10/02/2018 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Long Biên “*việc bà Trần Thị Kim T viết giấy bán mảnh đất tại địa chỉ số 19 ngách 273/4 Ngọc Lâm cho ông Lê Minh T, sau đó ông T đã viết giấy bán nH và đất cho bà Nguyễn Thị H là thật*”.

Cũng tại Quyết định số 23/QĐ-CTUBND ngày 11/01/2019 của Chủ tịch UBND phường Ngọc Lâm cung cấp: “*việc bà Trần Thị Kim T viết giấy bán mảnh đất tại địa chỉ số 19 ngách 273/4 Ngọc Lâm cho ông Lê Minh T, sau đó ông T đã viết giấy bán nH và đất cho bà Nguyễn Thị H là thật*”.

Bà T cũng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh giao dịch 12/6/2006 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay, cũng không có tài liệu chứng minh có việc vay mượn tiền. Nội dung văn bản thể hiện rõ ràng việc mua bán, và đã được các bên thực hiện. Ngoài ra, HĐXX xét thấy: Sau khi ký giấy bán nH đất ngày 12/6/2006, bà T đã giao nộp cho ông T toàn bộ giấy tờ gốc liên quan đến quyền sử dụng đất, gồm: “*Đơn xin mua bán nH*”, “*Văn tự bán nH*”, “*Giấy biên nhận mua bán, giấy tờ nhân thân, sơ đồ thửa đất...*” Việc giao nộp toàn bộ hồ sơ

gốc thể hiện ý chí chuyển nhượng thực sự của bà T. Trong quan hệ vay tài sản thông thường, bên vay chỉ lập giấy vay nợ, hoặc cùng lắm giao bản sao giấy tờ để làm tin; không có lý do gì phải giao toàn bộ hồ sơ gốc quyền sử dụng đất cho bên cho vay. Bà T cho rằng việc giao giấy tờ chỉ là để “*nhờ làm sổ đỏ*”, nhưng không xuất trình được thỏa thuận nào bằng văn bản thể hiện việc ủy quyền làm thủ tục. Hơn nữa, nếu thực sự chỉ nhờ làm sổ đỏ, bà T hoàn toàn có thể ký hợp đồng ủy quyền tại cơ quan công chứng theo quy định pháp luật, chứ không cần lập giấy “*bán nH và đất*” với đầy đủ nội dung mua bán, giá tiền. Do đó, lời khai của bà T rằng giao dịch chỉ là “vay tiền, giả cách bán đất” là không phù hợp với chứng cứ, diễn biến thực tế, không có cơ sở chấp nhận.

Trong “*giấy bán nH đất*” ngày 12/6/2006 do bà Trần Thị Kim T xuất trình, văn bản chỉ có chữ ký của bà T, không có chữ ký của ông Lê Minh T với tư cách là bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, điều này không làm thay đổi bản chất giao dịch. Việc thiếu chữ ký của bên mua trong một bản viết tay không đồng nghĩa giao dịch vô hiệu, mà chỉ thể hiện sự không hoàn thiện về mặt hình thức. Nhưng các bên vẫn thừa nhận, giao nhận tiền và tài sản, sử dụng ổn định. Như vậy, mặc dù văn bản không có chữ ký đầy đủ, nhưng ý chí chuyển nhượng của bà T đã được thể hiện công khai và được các bên kế tiếp thực hiện một cách thực tế, liên tục. Tòa án vẫn công nhận hiệu lực để bảo đảm ổn định quan hệ dân sự Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015.

Vì vậy, HĐXX có đủ căn cứ xác định giao dịch ngày 12/6/2006 là có thật và có hiệu lực pháp luật, việc mua bán giữa bà T và ông T là hợp pháp.

* Ngày 15/3/2009, ông Lê Minh T lập giấy bán nH đất cho bà Nguyễn Thị H đối với diện tích 80m² thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 330-3 tại địa chỉ số 19 ngõ 273 Ngọc Lâm, trên đất có 01 nH cấp 4 mái tôn. Giá mua bán là 380.000.000 đồng. Bà H đã giao tiền cho đầy đủ, ông T cũng đã bàn giao nH đất cho bà H. Mặc dù văn bản này chỉ là giấy viết tay, chưa được công chứng chứng thực, nhưng căn cứ vào các tình tiết khách quan và quy định của Bộ luật Dân sự 2015, HĐXX có cơ sở xác định đây là một giao dịch có thật, được xác lập và thực hiện công khai, tự nguyện.

Thứ nhất, các bên tham gia đều thừa nhận việc mua bán là có thật. Bà H đã trực tiếp thanh toán toàn bộ số tiền theo thỏa thuận giữa các bên cho ông T, nhận bàn giao NH đất và quản lý, sử dụng liên tục kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng. Điều này đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 BLDS 2015.

Thứ hai, sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất: kê khai, nộp thuế NH đất từ năm 2011; khi NH nước thu hồi một phần diện tích để làm dự án năm 2010 thì chính bà H là người được bồi thường. Thực tế này cho thấy bà H không chỉ là người quản lý, sử dụng thực sự mà còn được cơ quan NH nước gián tiếp công nhận quyền lợi đối với diện tích đất tranh chấp. Cụ thể: Năm 2010 NH nước thu hồi 16,85m của thửa đất trên và lập hồ sơ bồi thường đất cho cho bà H phần đất bị thu hồi (phần NH 8m không bị thu hồi). Bà H đã được nhận đầy đủ số tiền bồi thường là 4.320.000 đồng. Việc thu hồi đất và đền bù giải phóng mặt bằng không có khiếu kiện, tranh chấp gì.

Diện tích còn lại sau khi thu hồi là 40,75m, bà H vẫn đang sử dụng trong đó 38,5m đất không vào quy hoạch, diện tích còn lại là trong quy hoạch thu hồi đợt 2-3.

Thứ ba, mặc dù hình thức hợp đồng chưa tuân thủ quy định tại Điều 502 BLDS 2015 (hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải lập tHnh văn bản, công chứng, chứng thực), nhưng theo Điều 129 BLDS 2015, trong trường hợp giao dịch vi phạm về hình thức mà các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ thì Tòa án có thể công nhận hiệu lực để bảo đảm sự ổn định. Ở đây, bà H đã thanh toán toàn bộ tiền, nhận và sử dụng ổn định tài sản trong thời gian dài, Sau khi mua NH đất trên, bà H đã T Hnh sửa chữa và vào ở NH đất đó từ năm 2009 đến nay nên có căn cứ công nhận hiệu lực giao dịch.

Thứ tư, xét về tư cách pháp lý, bà H là người nhận chuyển nhượng ngay tình, thiện chí, đã chi trả đầy đủ, quản lý và thực hiện nghĩa vụ với NH nước và đóng thuế đất năm 2011 (chỉ sau khi bà T có đơn thư tranh chấp NH đất trên nên bà H không được tiếp tục đóng thuế NH đất). Bà H không thể bị coi là người biết rõ hay

buộc phải biết về các tranh chấp tiềm ẩn giữa bà T và ông T , do đó thuộc trường hợp được pháp luật bảo vệ theo Điều 133 BLDS 2015.

Từ những căn cứ trên thể hiện việc mua bán giữa bà Nguyễn Thị H và ông Lê Minh T là hợp pháp.

Vì vậy, HĐXX nhận định: giao dịch mua bán ngày 15/3/2009 giữa ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị H có cơ sở để công nhận hiệu lực, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà H – người đã nhận chuyển nhượng ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, sử dụng đất công khai, ổn định và thực hiện nghĩa vụ tài chính với NH nước được pháp luật bảo vệ quyền lợi hợp pháp.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Lê Minh T về việc: *“Yêu cầu tuyên bố giao dịch mua bán nH số 19, ngõ 273, Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, tHnh phố H Nội giữa bà T và ông T là vô hiệu, và giao dịch bán nH giữa ông T và bà H là vô hiệu”*.

- Công nhận Giao dịch chuyển nhượng nH đất giữa bà T và ông T , và giữa ông T và bà H đối với nH số 19, ngõ 273, Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, tHnh phố H Nội đã thực hiện việc mua bán xong.

- Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Về án phí: Bà Trần Thị Kim T, ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị H đều là người cao tuổi nên không phải chịu án phí (theo điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQ1114 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án). Hoàn trả bà Trần Thị Kim T số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0064884 ngày 03/1/2022 số tiền: 300.000 VNĐ (Ba trăm nghìn đồng) nộp tại Chi cục Thi Hnh án dân sự quận Long Biên (nay là Thi Hnh án dân sự tHnh phố H Nội).

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 121, Điều 122, Điều 697, Điều 698, Điều 699 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 133, Điều 500, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQ1114 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Điều 26 Luật thi Hình án dân sự.

Xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T về việc: Tuyên bố giao dịch mua bán nH và đất ngày 12/6/2006 giữa bà T và ông Lê Minh T; cùng giao dịch mua bán nH và đất ngày 15/3/2009 giữa ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

- Công nhận “*Giấy bán nH và đất*” ngày 12/6/2006 giữa bà Trần Thị Kim T và ông Lê Minh T; cùng “*Giấy bán nH và đất*” ngày 15/3/2009 giữa ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị H đối với nH số 19, ngõ 273, Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, tHnh phố H Nội đã thực hiện việc mua bán xong và có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số thửa đất số 54, tờ bản đồ số 330-3 tại địa chỉ: số 19 ngõ 273, Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, tHnh phố H Nội (nay là số 19 ngõ 273, Ngọc Lâm, phường Bồ Đề, tHnh phố H Nội). Bà H có trách nhiệm kê khai, đăng ký nH đất được công nhận trên tại cơ quan nH nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Về án phí: Bà Trần Thị Kim T, ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị H đều là người cao tuổi nên không phải chịu án phí (theo điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQ1114 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án). Hoàn trả bà Trần Thị Kim T số tiền tạm ứng án phí đã nộp

theo biên lai số 64884 ngày 03/1/2022 số tiền 300.000 VNĐ (Ba trăm nghìn đồng) nộp tại Chi cục Thi Hình án dân sự quận Long Biên (nay là Thi Hình án dân sự tHnh phố H Nội).

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (có mặt) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (vắng mặt) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhân:

- TAND tHnh phố H Nội;
- VKSND khu vực 5 – H Nội;
- THADS TP H Nội;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Trần Xuân Hương