TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K
T PHỐ HÀ NỘI

Bản án số: 86/2023/DSST
Ngày: 31-7-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà Bà Vũ Thiên Hương
Các Hội thẩm nhân dân Bà Nguyễn Thị Hà
Bà Nguyễn Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Đình Tuấn - Thư ký TAND huyện K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị N2ên - Kiểm sát viên.

Các ngày 11 và 31 tháng 7 năm 2023 Tòa án nhân dân huyện K xét xử sơ thẩm công khai V án dân sự thụ lý số 71/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa V án ra xét xử số 18/2023/QĐXX-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2023/QĐST-HPT ngày 18/5/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2023/QĐST-HPT ngày 09/6/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2023/QĐST-HPT ngày 26/6/2023, Quyết định ngừng phiên tòa số 06/2023/QĐST-NPT ngày 11/7/2023, Thông báo tiếp tục tiến hành phiên tòa dân sự số 94/2023/TB-TA ngày 25/7/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: **Bà Phạm Thu D,** sinh năm 1977, nghề nghiệp: Tự do; Nơi cư trú: Số nhà 17A, ngõ 26, phố F, phường C, quận X, Hà Nội. "Có mặt"

** Bị đơn có yêu cầu phản tố:* **Ông Đinh Văn H,** sinh năm 1958 và **bà Chử Thị L** sinh năm 1960, nghề nghiệp: Cùng làm ruộng; **Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Quang V,** sinh năm 1982; Cùng nơi cư trú: Thôn H**,** xã D, K, Hà Nội. "Ông V có mặt"

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H bà L: Ông Phạm Tân T, sinh năm 1955 – Luật sư văn phòng luật sư M, Đoàn Luật sư T phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Số 19 ngách 208/12 C, phường D, quận B, Hà Nội. "Ông T có mặt"

** Người có quyền lợi, nghĩa V liên quan:*

1. Ông Lê Đình T, sinh năm 1973, HKTT: Tổ 4, Do Lộ, phường N, quận Hà D, TP. Hà Nội. "Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt"

2. Ủy D2 nhân dân huyện K, TP. Hà Nội, địa chỉ: Số 01 đường T, thị trấn Q, huyện K, TP. Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị T, chức V: Chủ tịch UBND huyện K. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn H, chức V: Phó Chủ tịch UBND huyện (Giấy ủy quyền số 17/UBND-GUQ ngày 26/4/2022). "Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt"

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND huyện: Bà Lê Thị Tuyết M, chức V: Phó trưởng phòng TNMT huyện. "Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt"

3. Bà Bùi Thị L, sinh năm 1979, địa chỉ: Tổ dân phố Dân Luận, thị trấn Vôi, Lạng Giang, Bắc Giang "Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt".

4. Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt, địa chỉ: Số 34 Tô Hiến T, phường Bùi Thị X, quận W, TP. Hà Nội. Nay đổi tên là Văn phòng công chứng Trần M. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần M, chức V: Trưởng văn phòng. Địa chỉ văn phòng: 81 phố Tuệ Tĩnh, phường Nguyễn Du, quận W, Hà Nội. "Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt"

5. Công ty TNHH một T viên ĐTTM sản xuất chế biến khoáng sản Phú T, địa chỉ trụ sở cũ: đường Nguyễn Hoàng M, phường X La, quận T1, TP. Hà Nội; địa chỉ trụ sở chính mới theo đăng ký thay đổi lần 1: Khu R Lợi II, xã B1, huyện J, TP. Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật từ năm 2011-2018: Ông Trần Văn D2, sinh năm 1977, nơi cư trú: Khu R Lợi II, xã B1, huyện J, TP. Hà Nội. (Từ 21/12/2018 Công ty đã bị Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội ra Quyết định về việc thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) "Ông D2 vắng mặt"

6. Bà Hoàng Thị E, sinh năm 1968, HKTT: Tổ 5 phường D, quận B, Hà Nội. "Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt"

7. Công an T phố Hà Nội, địa chỉ: 87 Trần H Đạo, phường Trần H Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn X X2, chức V: Chánh văn phòng Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra PC01 Công an T phố Hà Nội, địa chỉ: Số 55 Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội. "Ông X2 có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án"

8. Anh Đinh Quang V, sinh năm 1982, nơi cư trú: Thôn H, xã D, huyện K, Hà Nội. "Có mặt"

9. Ông Nguyễn Song N2, sinh năm 1956, HKTT: Số 191 T, phường Q, quận X, Hà Nội. Hiện trú tại: Xóm Đồi, làng Yên Thái, xã D Yên, huyện Quốc Oai, Hà Nội. "Vắng mặt ngày 11, có mặt ngày 31/7/2023".

* *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967, nơi cư trú: Thôn 4, xã Kim L, huyện K, Hà Nội. "Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt".

NỘI DUNG V ÁN:

**** Tại đơn khởi nộp ngày 01/7/2021, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bà Phạm Thu D trình bày như sau:***

Về quan hệ xã hội của tôi và một số người trong V án như sau:

+ Tôi với ông Đinh Văn H, bà Chử Thị L không quen biết, không nợ nần, không làm ăn buôn bán gì với nhau.

+ Tôi với ông Nguyễn Song N2 có thời gian tôi làm nhân viên kế toán khoảng 2 tháng năm 2009 cho ông N2, nH tôi thấy công việc không phù hợp tôi đã thôi không làm, từ đó tôi không làm ăn hay chơi bời, cũng không gặp lại ông N2. Ông N2 trình bày với Tòa là ông N2 có đi ra văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt chứng kiến việc chúng tôi giao dịch nH hôm đi công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi và ông H bà L thì không có ông N2, tôi không họ hàng, không thù oán, không nợ nần gì với ông N2.

+ Tôi với bà Bùi Thị L quen biết nhau qua công việc vì bà L hay đến chỗ ông N2, tôi làm cho ông N2 thì quen biết bà L. Tôi cũng không buôn bán gì với bà L, tôi không vay mượn nợ nần gì với bà L, tôi không họ hàng, không thù oán với bà L.

Về giao dịch mua bán đất của tôi và ông H bà L như sau: Khoảng cuối năm 2010 tôi có nhu cầu mua đất nên bà Bùi Thị L giới thiệu tôi thửa đất của ông H bà L là thửa số 37, tờ bản đồ số 09, diện tích 180m2, khi đó thửa đất này chỉ là khu chăn nuôi của gia đình ông H bà L. Trên đất lúc đó có mấy chuồng lợn, đối diện cánh đồng, xung quanh có nhà dân ở nH thưa thớt, tường bao quanh đất là tường của chuồng lợn, ngoài ra không còn công trình gì khác, không có cây cối gì. Tôi cũng xuống xem đất 2-3 lần gì đó.

Lúc xuống xem thì vợ chồng ông H bà L đưa tôi đi xem. Sau đó tôi và ông H bà L thống nhất giá bán là 350.000.000 đồng. Khi thỏa thuận mua bán này có bà Bùi Thị L sinh năm 1979, nơi cư trú: Số 120 đường Nguyễn Hoàng M, T1, Hà Nội biết, vì bà Bùi Thị L môi giới cho tôi mua thửa đất này. Bà Bùi Thị L môi giới cho tôi tôi không phải trả phí môi giới cho bà Bùi Thị L.

Sau khi thỏa thuận thống nhất xong thì chúng tôi đến Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt làm thủ tục công chứng, nội dung chỉ ghi tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nH thực tế tôi giao cho ông H bà L là 350.000.000 đồng, lý do ghi thấp vậy để tránh phải nộp thuế N2ều. Việc giao nhận tiền không có giấy tờ riêng, chúng tôi giao tiền bên ngoài văn phòng công chứng, chỉ có tôi và ông H bà L và chị L, ngoài ra không có ai khác chứng kiến, tuy không có giấy tờ nH việc giao tiền thì phải giao xong như trong hợp đồng công chứng thì ông H bà L mới ký hợp đồng chuyển nhượng với tôi. Chứ tôi không vay mượn, nợ nần gì với ông H bà L, tôi không đe dọa lừa dối gì ông H bà L trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng, không có lý do gì họ ký hợp đồng chuyển nhượng với tôi. Giờ ông H bà L trình bày là thế chấp đất cho bà Bùi Thị L để góp vốn ngày 15/11/2010 thì phải giao sổ đỏ cho bà L, vậy tại sao ngày 18/11/2010 ông H bà L lại có sổ đỏ để ký chuyển nhượng với tôi. Việc góp vốn của ông H bà L với bà Bùi Thị L như thế nào tôi không biết, cũng không liên quan đến tôi. Ông H bà L góp vốn bằng Giấy chứng nhận QSDĐ sao lại ký giấy nhận tiền của bà L là sao, đó là việc của họ, tôi không biết cũng không liên quan.

Trong hợp đồng, tại khoản 2 Điều 4 có nội dung là trong thời hạn chưa bàn giao đất là do mẫu hợp đồng có nội dung đó, do sơ suất nên tôi không để ý. Còn việc bàn giao đất thì cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H tự tay viết 01 giấy bàn giao đất cho tôi rồi ký biên bản bàn giao đất, coi như chúng tôi đã bàn giao đất với nhau xong, tuy N2ên do đây chỉ là khu chuồng lợn không ai ở, ông H bà L biết tôi chưa dùng thì có ý muốn mượn để chăn nuôi tiếp, sau này tôi có nhu cầu thì lấy lại. Do tôi chưa dùng vì phải làm thủ tục sang tên, rồi nộp tiền chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất vườn sang đất ở mất N2ều thời gian nên tôi có để ông H bà L mượn để tiếp tục chăn nuôi lợn. Việc tôi cho mượn không có văn bản giấy tờ gì, nH có bà Bùi Thị L biết.

Sau khi tôi làm thủ tục sang tên xong thì rất N2ều lần tôi yêu cầu ông H bà L giao đất cho tôi, nH ông H bà L không bàn giao theo đúng như đã hứa.

Nay tôi có nhu cầu sử dụng đất, tôi buộc ông H bà L phải thực hiện thỏa thuận bàn giao đất đã bán cho tôi. Tôi yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là có hiệu lực pháp luật để ông H bà L phải bàn giao đất cho tôi.

Quá trình tôi quản lý thửa đất trên như sau: Ngày 02/5/2012 tôi có nhu cầu nên tôi có bán thửa đất trên cho ông Lê Đình T sinh năm 1973, HKTT: Tổ 4 Do Lộ, phường N, quận Hà D, Hà Nội, thực tế ông T là chồng cũ của tôi. Chúng tôi đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu, Hà Nội. NH ông T chưa sang tên sổ đỏ theo quy định của pháp luật. Đến ngày 11/8/2020 tôi và ông T đã có văn bản hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2012

cũng tại văn phòng công chứng Hoàng Cầu. Nay thửa đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của tôi. Để đảm bảo quyền lợi cho tôi, tôi đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tôi với ông H bà L có hiệu lực pháp luật, buộc ông H bà L phải bàn giao lại đất đã bán cho tôi như thỏa thuận của hợp đồng. Tiền tôi giao xong, đất tôi nhận xong bằng *Biên bản bàn giao đất*, tôi sang tên, nộp thuế đất từ khi mua đến nay. NH nay ông H bà L nại ra lý do là vay tiền bà L, vay tiền bà L thì phải đưa sổ cho bà L, nH sao vẫn có sổ đỏ bán cho tôi. Còn tôi với bà L không liên quan gì, không làm ăn chung với nhau, không họ hàng, nên không có lý do gì ông H bà L vay tiền bà L phải đưa sổ mà lại sang tên cho tôi. Ông H bà L vay tiền bà L, ông N2 lấy lãi nhà ông H bà L như thế nào cũng không liên quan đến việc tôi mua thửa đất này của ông H bà L, họ ký bán xong giờ bảo không ký bán chỉ là vay tiền, nH tôi không cho ông H bà L vay tiền. Còn họ trình bày bà L bán nợ cho ông N2, rồi ông N2 bảo ông H bà L sang tên sổ cho tôi, thì tôi không phải người thân của ông N2, không làm ăn gì với ông N2, tiền ông N2 cho vay sao lại sang tên sổ cho tôi. Họ trình bày vô lý, việc tôi không thân thích không họ hàng với ai, sao lại sang tên sổ cho tôi. Điều đó chứng tỏ tôi mua bán với ông H bà L, họ sang tên cho tôi xong, tôi đăng ký đất đai với cơ quan nhà nước xong, nên tôi đề nghị tòa án công nhận hợp đồng cho tôi. Còn ông H bà L giữ đất là vì tôi quá tin tưởng họ cho họ mượn mà không lập biên bản gì nên giờ họ giữ mà không trả lại cho tôi, tôi tin tưởng vì họ có biên bản bàn giao đất cho tôi rồi.

Với yêu cầu của ông H bà L là yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa tôi và ông H bà L ngày 18/11/2010 tại văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt với lý do là không bán cho tôi, mà vay tiền bà L nên phải ký sang tên cho tôi là không đúng, tôi không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 518439 mà UBND huyện K cấp cho tôi, tôi không đồng ý hủy Giấy chứng nhận vì việc tôi mua bán là thật, thì cơ quan nhà nước sang tên cho tôi là đúng, không có căn cứ để hủy Giấy chứng nhận như ông H bà L yêu cầu.

Thửa đất này đến nay gia đình ông H vẫn sử dụng để chăn nuôi lợn, ông H bà L ở thửa đất khác, chứ không ở trên phần đất tranh chấp này.

**** Bị đơn ông Đinh Văn H, bà Chử Thị L và người đại diện theo ủy quyền của ông H bà L, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông H bà L thống nhất trình bày yêu cầu phản tố, quan điểm đối với yêu cầu của nguyên đơn như sau:***

Ông H bà L có 1 mảnh đất diện tích 180m2, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC908486 do UBND huyện K cấp ngày 24/10/2005. Năm 2010 do nhu cầu vốn để sản xuất kinh doanh, qua giới thiệu tôi biết bà Bùi Thị L và tôi có đề nghị bà Bùi Thị L cho vay vốn. Bà Bùi Thị L có yêu cầu tôi ký 1 hợp đồng góp vốn. Vợ chồng tôi có ký hợp đồng góp vốn bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 908486 do UBND huyện K cấp ngày 24/10/2005 với Công ty TNHH một T viên đầu tư thương mại sản xuất chế biến khoáng sản Phú T có địa chỉ tại 120

đường Nguyễn Hoàng M, quận T1, Hà Nội. Công ty này có Quyết định T lập số 0104863554 ngày 11/8/2010. Người đại diện theo pháp luật của công ty lúc đó là bà Bùi Thị L. Với thời hạn góp vốn là 5 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng góp vốn. Tôi có nhận của bà Bùi Thị L một khoản tiền là 150 triệu đồng và đưa cho bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC908486. Do thiếu hiểu biết về pháp luật, tôi đã bị bà Bùi Thị L lừa tôi ký một số giấy tờ có công chứng sang tên cho chị Phạm Thu D có hộ khẩu tại số 17A ngõ 26 phố F, phường C, quận X, Hà Nội mảnh đất diện tích 180m2 tại H, xã D, K, Hà Nội. Bà L nói là để đi làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng. Một thời gian sau, bà L bị công an T phố Hà Nội bắt vì có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và bị phạt 12 năm tù. Ngày 07/6/2012 tôi được Cơ quan cảnh sát điều tra Công an T phố Hà Nội mời lên làm việc. Tại buổi làm việc ngày 07/6/2012 tôi có đề nghị bà Bùi Thị L trả lại tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 908486, tôi trả lại bà Bùi Thị L số tiền 150 triệu đồng, do bà L đã bị Công an bắt về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo yêu cầu của Công an T phố Hà Nội và tôi đã nộp cho công an số tiền trên, có biên bản tạm giữ đồ vật tài liệu. Bà Bùi Thị L đồng ý trả lại tôi Giấy chứng nhận và bà D đã đồng ý làm các thủ tục pháp lý để chuyển trả lại đất cho gia đình tôi. NH đến nay qua N2ều lần trao đổi làm việc, bà D vẫn chưa làm các thủ tục pháp lý để chuyển trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi. Tôi hoàn toàn không biết bà D, tôi không có bất cứ giao dịch nào với bà D, tôi không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, tôi cũng không làm bất cứ thủ tục gì để bàn giao diện tích 180m2 đất của tôi cho bà D từ năm 2010 đến nay. Nay tôi vẫn quản lý toàn bộ 180m2 diện tích đất này. Giấy bàn giao đất ngày 18/11/2010 là của ông H viết và ký. Nay tôi đề nghị Tòa án yêu cầu bà D phải tiến hành thủ tục pháp lý trả lại gia đình tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, nếu bà D không thực hiện thì đề nghị tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là bà D trả lại đất cho gia đình tôi, còn gia đình tôi không phải thanh toán tiền cho bà D vì bà D chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho gia đình tôi, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang mang tên bà D, số giấy là BG518439.

Đến nay tại phiên tòa, tôi xác nhận số tiền 150.000.000 đồng tôi nộp cho Công an Hà Nội ngày 07/6/2012 tôi đã nhận lại được đầy đủ, tôi nhận lại thời gian nào tôi không nhớ vì sự việc lâu rồi. Tôi đã có xác nhận nhận lại tiền đầy đủ, tôi không có thắc mắc khiếu nại gì đối với cơ quan công an T phố Hà Nội về số tiền trên. Tòa án có thông báo cho gia đình tôi là năm 2012, Công an T phố Hà Nội không thụ lý đơn thư gì của gia đình tôi, bà D, bà L, ông N2 liên quan đến thửa đất số 37 tờ bản đồ số 9 thôn H, xã D thì gia đình tôi không thắc mắc khiếu nại gì về kết quả trả lời này của Công an T phố Hà Nội. Sự việc có sao gia đình tôi trình bày thế, Công an Hà Nội không có văn bản giấy tờ gì thì gia đình tôi phải chịu.

Về quan điểm của tôi đối với yêu cầu của bà D về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật, buộc nhà tôi phải bàn giao đất thì gia đình tôi không đồng ý, vì chúng tôi không chuyển nhượng đất, không nhận tiền bán đất từ bà D, vì chúng tôi không biết bà D là ai. Chỉ vì vay tiền bà L rồi phải

sang tên sổ đỏ cho bà D. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/11/2010 tại văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt giữa vợ chồng tôi và bà D thì hôm đó vợ chồng tôi có đến văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt, có ký vào bản hợp đồng, nH chúng tôi không đọc hợp đồng, không có việc nhận tiền chuyển nhượng của bà D. Hôm ký hợp đồng có vợ chồng tôi, bà D, bà Bùi Thị L, chúng tôi ký vào hợp đồng là tự nguyện ký, không bị ai ép buộc gì, nH chúng tôi không đọc hợp đồng, bảo ký thì chúng tôi ký thôi. Do nghĩ đơn giản là mình vay tiền, sau có tiền trả thì họ trả đất cho mình, vì chúng tôi vẫn giữ đất, không bán nên không bàn giao đất.

Đối với việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chúng tôi yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hậu quả giải quyết như sau: Yêu cầu bà D trả lại đất cho gia đình ông H bà L, ông H bà L không phải trả tiền cho bà D vì không có việc bà D đưa tiền cho ông H bà L vì đến nay bà D không chứng minh được có việc đưa tiền cho ông H bà L.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu do chưa có việc bàn giao tiền, đây chỉ là giả cách của hợp đồng vay tiền thể hiện là bà Bùi Thị L thừa nhận vay tiền và giữ Giấy chứng nhận QSDĐ này, rồi bà L gán nợ cho ông N2, ông N2 để bà D đứng tên do bà D làm kế toán cho Công ty của ông, ông tin tưởng giao toàn bộ giấy tờ công ty cho bà D giữ. Tuy không có tài liệu chứng cứ chứng minh điều đó, nH ông N2 và bà L thừa nhận nội dung đó. Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên giấy chứng nhận cấp cho bà D cần phải hủy bỏ để trả lại ông H bà L quyền sử dụng đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa V liên quan:

+ **Ông Nguyễn Song N2** trình bày: Năm 2011, tôi T lập công ty Khai Tâm, trụ sở công ty tại nhà mẹ đẻ chị D ở Quan Nhân, phường C, quận X, Hà Nội. Tôi là Giám đốc công ty, chị Phạm Thu D là kế toán trưởng của công ty Khai Tâm của tôi. Công ty có mình tôi, không có T viên nào khác. Công ty hoạt động chính là buôn bán bất động sản, tài chính (cho vay lãi). Trước khi T lập công ty, tôi quen Thu D khoảng 2-3 năm, tôi và chị D rủ nhau T lập công ty để làm ăn. Khi T lập công ty, chị D không góp vốn cùng tôi, toàn bộ tiền là của tôi, chị D làm kế toán cho tôi, lương 6.000.000 đồng/tháng. Hiện nay giấy tờ công ty Khai Tâm này tôi còn giữ, tôi đã nộp cho Tòa án bản phô tô giấy tờ liên quan đến công ty và Tòa án đã đối chiếu bản chính gồm Đăng ký kinh doanh công ty Khai Tâm, Giấy nộp tiền vào ngân sách của công ty Khai Tâm thể hiện chị D là kế toán của công ty tôi,

Tài khoản Ngân hàng của công ty Khai Tâm tôi không nhớ là của ngân hàng nào, đều thể hiện chị D là kế toán trưởng thì mới rút được tiền của công ty, tài liệu về công ty tôi đã nộp cho Tòa án.

Tôi quen chị Bùi Thị L năm 2010, L là khách hàng của tôi. Tôi mở công ty cho vay tiền thì L tự đến, L hay vay tiền của tôi.

Tôi không quen biết gì ông bà H L trước khi chị L đưa tôi đến nhà ông bà H L.

Sau N2ều lần vay tiền của tôi thì khoảng năm 2010, chị L vay tôi khoảng 1 tỷ đồng, trong đó L thế chấp sổ đỏ của ông H bà L cho tôi với giá trị 150 triệu đồng. Bà L có đưa sổ đỏ nhà H L cho tôi trong thời gian nửa tháng thì tôi, H L, L và anh Cường nhà ở số 6 Trần H Đạo gọi công chứng đến nhà H L để H L công chứng sổ đỏ cho anh Cường. Hiện tôi không còn bản công chứng hợp đồng này. Chị D là người gọi công chứng, tôi không biết văn phòng công chứng nào. Giấy tờ công ty thì chị D là người giữ hết, tôi không giữ được gì. Anh Cường là anh rể tôi. Sau 1 tuần thì anh Cường bảo không nhận chuyển nhượng nữa, lại xóa công chứng và mới sang tên cho Thu D. Văn phòng công chứng này là công chứng nào tôi không biết. Luật sư hiện nay của ông H bà L đã thu thập rồi.

Việc tôi cho L vay tiền tôi còn giữ giấy tờ, trước tôi có hứa nộp cho Tòa án, nay tại phiên tòa tôi không có để xuất trình cho Tòa án.

Vì quá tin tưởng chị D nên tôi mới sang tên nhà đất của ông bà H L thế chấp cho tôi sang cho chị D. Tôi không biết chị D sang tên mình khi nào. Cũng khoảng năm 2012 chị D đến nhà ông bà H L nói chuyện đất cát thì tôi mới biết, nên tôi đã làm đơn ra Công an kinh tế Hà Nội để giải quyết, khi giải quyết thì chị Hà có mời L, D, tôi và H L lên làm việc, khi đó chị Hà có mời L đến làm việc, thì chị Hà có yêu cầu H L trả L 150 triệu, để L trả lại tôi thì D sẽ sang tên sổ đỏ cho H L. Khi H L nộp tiền cho Công an thì tôi bị tai biến ngay, ngày tháng nào tôi không nhớ, nên tôi không rõ công an đã trả tiền cho Bùi Thị L chưa, vì lúc đó Bùi Thị L cũng bị bắt. Hồ sơ y tế tai biến năm 2012 tôi không còn, tôi vừa nộp xin trợ cấp tại phường Q, X, Hà Nội, nhà chỉ còn sổ y bạ điều trị năm 2018. Tôi bị tai biến khoảng 3 năm nên tôi không thể đơn thư đến cơ quan nào giải quyết cho tôi để trả lại tôi số tiền 150 triệu này được, từ năm 2015 sau khi tôi đi lại được thì tôi cũng không kiện chị D để trả lại sổ đỏ nhà ông bà H L cho tôi vì tôi cũng không có giấy tờ gì, hơn nữa sức khỏe của tôi rất yếu, đi lại và nói rất khó khăn. Toàn bộ số tiền tôi cho L vay 1 tỷ là tiền của tôi, chị D không góp đồng nào trong đó.

Khi chị L gán nợ nhà ông bà H L cho tôi thì tôi đi thu lãi hàng tháng của ông bà H L được 1 năm, tôi đến tận nhà ông bà H L thu lãi, thu lãi mỗi tháng khoảng 5 triệu đồng, tổng cộng ông H trả tôi 50 triệu tiền lãi, gốc chưa trả. Tôi có yêu cầu ông bà H L trả gốc, nH ông bà H L đi nộp số tiền đó cho công an, nên tôi cứ chờ mãi đến nay. Đến nay tôi chưa nhận lại 150 triệu đồng này.

Hôm ông bà H L mang 150 triệu đồng lên nộp công an Hà Nội thì tôi còn đi cùng ông bà H L vào nộp tiền cho công an. NH sau đó tôi đến công an Hà Nội để hỏi thì người ta nói bà Hà đã chuyển công tác, tôi quay về gặp ông bà H L bảo đưa giấy nộp tiền để tôi đi đòi thì ông bà H L không đưa nên tôi không đòi tiền được. Chị L

thì tôi biết bị đi tù án dài, về thì không biết ở đâu để đòi, trong khi tôi bị tai biến, đi lại rất khó khăn, không thể đi đâu được, giấy tờ thì không có.

Nay Tòa án thông báo nội dung Công an Hà Nội trả lời là năm 2012 không thụ lý giải quyết đơn thư của chúng tôi liên quan đến thửa đất số 37 tờ bản đồ số 9 thôn H, xã D thì tôi biết vậy, tôi không có ý kiến gì, vì tôi không có giấy tờ gì chứng minh. Nay sức tàn lực kiệt, tôi không thể làm gì được, tôi không có yêu cầu gì với Công an Hà Nội. Đối với V án ông bà H L, tôi yêu cầu chị D phải trả lại sổ đỏ cho ông bà H L, tôi yêu cầu ông bà H L trả lại tôi 150 triệu đồng đó. Tôi không có giấy tờ cho ông bà H L vay 150 triệu, tôi chỉ cầm sổ đỏ của ông bà H L để chứng minh, giấy tờ chứng minh tôi cầm sổ đỏ của ông bà H L thì tôi không có, còn nguyện vọng giải quyết V án này là chị D chiếm đoạt sổ của tôi thì trả lại sổ đỏ cho ông bà H L còn ông bà H L trả lại tôi 150 triệu đồng mà chị L vay tôi rồi gán nợ của ông bà H L sang tôi. Tôi không có bất cứ yêu cầu độc lập gì trong V án này, vì tôi sức tàn lực kiệt nên không thể theo đuổi V kiện được. Tôi không có bất cứ giấy tờ gì thể hiện tôi cho ông bà H L vay tiền, hoặc chị L gán nợ của ông bà H L cho tôi. Tôi thu lãi của ông bà H L cũng không có giấy tờ gì để nộp Tòa án mà nhà ông bà H L đã nộp tài liệu tôi thu lãi của họ cho Tòa án rồi. Tôi chỉ biết trình bày.

Tại công an Hà Nội năm 2012 tôi biết ông bà H L nộp 150 triệu để trả cho chị L nH tôi không có ý kiến gì, vì tôi hỏi bà Hoàng E thì bà Hà bảo cứ trả chị L rồi chị L sẽ trả tôi, nên tôi không có ý kiến gì nữa. Từ đó đến nay không ai trả cho tôi 150 triệu này, tôi không có đơn thư gì đến bất cứ cơ quan nào giải quyết tiền, đất liên quan đến thửa đất số 37 này.

Đến nay chị L còn nợ tôi gốc khoảng 4,6 tỷ. Từ tháng 9.2022 đến nay, mỗi tháng chị L trả tôi 4 triệu đồng, tôi và chị L cũng chưa thống nhất đó là lãi hay gốc, chị L bảo em cứ trả để anh tiêu chứ giờ em tàn tật, có giết em thì cũng thế thôi nên chị L cứ trả tôi như vậy. Chị L trả tôi qua tài khoản của tôi tại Ngân hàng TechcomD2k, số tài khoản 19026050039031.

Đến nay tôi không có bất cứ tài liệu nào thể hiện chị L gán khoản nợ của ông bà H L 150 triệu đồng cho tôi để tôi nộp cho Tòa án, tôi chỉ biết trình bày.

Khoảng tháng 4/2010 thì bà Bùi Thị L là giám đốc Công ty TNHH 1 T viên đầu tư và thương mại sản xuất chế biến khoáng sản Phú T có trụ sở tại 120 đường Nguyễn Hoàng M, quận T1, TP Hà Nội có cầm 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 37, tờ bản đồ số 9, tên chủ sử dụng đất ông Đinh Văn H và bà Chử Thị L; diện tích 180m2 ; địa chỉ thửa đất tại Thôn H, xã D, huyện K, TP Hà Nội sang thế chấp vay tôi số tiền là 1 tỷ đồng để làm ăn. Một thời gian sau khi tôi cho bà L vay tiền thì bà L cùng chị D, tôi cùng công chứng viên văn phòng Công chứng Ngọn Lửa Việt (do lâu ngày tôi không nhớ tên công chứng viên) về nhà ông H, bà L để làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì do thời gian đã lâu tôi

không nhớ khoảng tháng mấy chỉ nhớ trong năm 2010 về nhà ông H bà L lập hợp đồng. Khi về nhà ông H bà L, tôi có nói việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho khoản vay của chị L chứ không phải mục đích tôi lấy thửa đất của ông H, bà L. Sau đó khi lập hợp đồng thì tôi có cho bà Phạm Thu D đứng tên là người nhận chuyển nhượng vì thời điểm đó bà D là kế toán nắm giữ sổ sách chi tiêu của công ty. Về việc vay nợ giữa ông H, bà L với bà L thì tôi không biết gì. Bà L chỉ bảo với tôi là hàng tháng đến nhà ông H, bà L thu tiền lãi trên khoản nợ bà L vay tôi vì ông H, bà L thời điểm đó là cổ D của công ty bà L (về việc ông H bà L góp vốn cổ D trong công ty bà L như thế nào tôi cũng không nắm rõ). Sau đó tôi, bà L cùng ông H bà L gặp nhau và thống nhất thỏa thuận ông H, bà L có trách N2ệm trả tôi số tiền 150 triệu tiền gốc và tiền lãi của số tiền 150 triệu trên số tiền 1 tỷ bà L vay tôi, còn đâu là bà L có trách N2ệm trả nốt số tiền gốc và lãi còn lại vay tôi (việc thỏa thuận trên chúng tôi chỉ nói miệng với nhau và thực hiện chứ không lập văn bản nào). Tôi thu được tiền lãi của ông H bà L số tiền khoảng 50 triệu trong thời gian từ năm 2010 – 2012, tiền gốc ông H bà L chưa trả tôi. Khoảng tháng 6/2012 thì bà L bị Công an kinh tế T phố Hà Nội bắt về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản thì việc tôi thu tiền lãi của vợ chồng H L dừng lại và cơ quan Công an có gọi tôi, bà D, ông H bà L lên để làm việc. Đến tháng 7/2021 tại trụ sở Công an kinh tế địa chỉ số 55 Lý Thường Kiệt có mời tôi, bà D và vợ chồng H L, tại buổi làm việc thì bà L có thừa nhận việc lừa đảo vợ chồng H L, công an có yêu cầu tôi trả lại sổ đỏ của vợ chồng H L và ông H bà L trả lại cho bà L số tiền 150 triệu đồng và bà L có trách N2ệm trả cho tôi số tiền 150 triệu đồng trên tổng số tiền đã vay của tôi (việc này tại trụ sở Công an có lập biên bản có tôi, bà L, bà D và vợ chồng H L đã ký vào biên bản). Sau đó ông H bà L có nộp cho công an số tiền 150 triêu đồng và công an có lập biên bản tạm giữ đồ vật, tài liệu đối với số tiền trên. Tại trụ sở Công an, tôi có giao cho bà D có trách N2ệm trả lại sổ cho ông H, bà L và có lập biên bản tại trụ sở Công an để lấy lại số tiền 150 triệu nH sau đó tôi bị tai biến nằm viện ba năm, vì vậy việc bà D có trả lại sổ hay không thì tôi đều không biết. Sau khi ra viện ông H, bà L có báo cho tôi là bà D đã sang tên sổ đỏ đất của ông H, bà L và yêu cầu ông H, bà L phải mua lại miếng đất. Tôi có đi tìm bà D để giải quyết nH không biết bà D hiện đang ở đâu. Nay bà D đang khởi kiện ông H, bà L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì quan điểm tôi đề nghị bà D phải trả lại quyền sử dụng đất cho ông H, bà L là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 9 ; địa chỉ thửa đất : Tại Thôn H, xã D, huyện K, TP Hà Nội. Đối với yêu cầu của ông H bà L về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà H L và chị D, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc chị D trả lại đất cho ông bà H L, yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà D, tôi đồng ý với ý kiến của ông bà H L. Số tiền tôi cho bà L vay, bà

L gán nợ nhà ông bà H L cho tôi, tôi không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, tôi tự giải quyết với nhà ông bà H L.

+ Bà Bùi Thị L vắng mặt tại phiên tòa, quá trình chuẩn bị xét xử đã trình bày: Tôi quen ông N2 vì ông N2 làm nghề cho vay tiền, tôi có vay tiền của ông N2 thời điểm năm 2010. Bà D tôi quen qua ông N2. Nhà H L tôi không quen biết. Thời điểm năm 2010 tôi buôn bán đất nên tôi được bà Nguyễn Thị L ở D, K giới thiệu tôi là nhà ông bà H L cần vay tiền, cắm sổ đỏ, tôi nghĩ 180m2 ở K cũng phải có giá khoảng 400-500 triệu đồng, nên khi ông bà H L hỏi vay 150 triệu thế chấp sổ đỏ tôi đồng ý. Tôi cho vay tiền có viết giấy vay, nH vì tôi bị đi tù 12 năm nên toàn bộ giấy tờ đã mất không còn giữ được, nhà ông bà H L xuất trình cho Tòa án 1 giấy vay tiền giữa tôi và ông bà H L, chữ ký trong đó nhìn giống chữ ký của tôi nH giấy vay đó thì không phải, vì tôi không làm nghề cho vay tiền nên không in ra giấy đó làm gì, ai vay tôi thường chỉ viết tay. Chỉ ông N2 làm nghề cho vay tiền mới có giấy đó. Ngày cho vay tiền thì tôi không thể nhớ được vì không còn giấy tờ, nH ngày trên giấy vay tiền ông H xuất trình đúng là thời điểm tôi cho ông H vay tiền. Tôi cho vay tiền thì ông bà H L đưa tôi sổ đỏ thửa đất đang tranh chấp, tôi cầm sổ đỏ đó khoảng 2 tháng, thì tôi mang sổ đỏ đến ông N2 để thế chấp vay tiền, tôi vay ông N2 qua sổ đó là 1 tỷ. Sau đó ông N2 và tôi, H L thống nhất ông N2 lấy lãi gốc từ nhà ông bà H L. Sau đó mọi việc như nào tôi không biết nữa, vì tôi bị bắt năm 2012 và đi tù mới về. Lời khai trước đây của tôi tại Tòa và tại Vi bằng không giống nhau vì tôi nhớ lẫn lộn, lời khai tại Vi bằng cũng không đúng, lời khai tôi khai với Tòa cũng chưa chính xác. Mà lời khai của tôi tại cơ quan công an chỗ đồng chí Tùng là đúng nhất. Hôm nay tôi viết lại bản khai chính xác nhất của tôi như tôi đã khai tại cơ quan công an vừa qua. Chứ năm 2012 tôi bị bắt về tội lừa đảo là việc khác không liên quan đến việc nhà ông H, khi tôi bị bắt chị Hà làm điều tra viên V án đó không làm việc gì với tôi liên quan đến thửa đất này, cũng không đơn vị nào làm việc với tôi liên quan đến thửa đất này, cũng không ai đưa tôi 150 triệu đồng mà nhà ông bà H L đã nộp cho Công an. Nên không có chuyện như ông N2 trình bày là năm 2012 chúng tôi làm việc tại công an và ông N2 yêu cầu ông bà H L trả ông N2 150 triệu để chị D phải trả lại sổ đỏ cho ông bà H L. Tại sao nhà ông bà H L sang tên sổ cho chị D tôi không biết, không liên quan đến tôi. Tôi chỉ biết tôi vay ông N2 1 tỷ. Tôi dắt ông N2 đến nhà ông bà H L, tôi giao lại sổ đỏ cho ông bà H L, tôi lấy 1 tỷ của ông N2, sau đó các bên như thế nào nữa thì tôi không biết. Tôi không biết lý do tại sao ông bà H L sang tên cho chị D. Tất cả những điều tôi trình bày trên tôi không có tài liệu gì để chứng minh, vì sau khi đi tù về thì tôi mất toàn bộ giấy tờ cá nhân tôi để trong 1 chiếc hòm. Đến nay tôi chưa nhận được số tiền ông bà H L vay của tôi, tiền tôi vay ông N2 thì rất N2ều món, ông N2 khai tận hơn 4 tỷ, tôi không có giấy tờ gì, giờ tránh rắc rối hàng tháng tôi vẫn trả

lãi cho ông N2 hơn 4 triệu vì nghĩ ông ý bệnh tật, cần tiền chữa bệnh, trong khi nợ tôi còn với ông N2 tôi không biết rõ là bao N2êu vì tôi không còn giữ giấy, tôi không biết ông N2 còn giữ giấy cho tôi vay tiền không, hiện giờ tôi què chân nên đi lại cũng rất khó khăn, lo kiếm miếng ăn còn khó khăn vất vả thì còn làm được gì nữa. Với V án này, tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Vì việc ông bà H L sang tên cho D như nào tôi không biết và tôi không liên quan đến việc đó, cũng không liên quan đến quyền lợi của tôi. Tôi cho ông bà H L vay 150 triệu tôi không có giấy tờ để đòi. Tôi vay ông N2 thì ông N2 còn giữ giấy thì tôi trả. Chứ tôi không có bất cứ giấy tờ gì để có ý kiến hay đề nghị cơ quan nào giải quyết cho tôi.

Bà Bùi Thị L còn có lời trình bày khác: tôi không quen biết bà D, tôi quen biết xã hội với anh N2, tôi không làm ăn chung, không nợ nần, không họ hàng với anh N2. Tội quen biết anh H L qua chị L, tôi không nhớ nhà ở đâu, chị L có đưa hai vợ chồng H L đến công ty tôi tại T1 gặp tôi và trình bày hoàn cảnh anh chị đang gặp khó khăn về kinh tế và đặt vấn đề vay tôi 150 triệu đồng và Giấy vay tiền anh H vẫn giữ một bản và hàng tháng anh H trả theo lãi suất. Việc thanh toán lãi do anh N2 có chơi với nhà H L, có chơi với tôi nên anh N2 có đi thu tiền lãi cho tôi hàng tháng cho đến khi tôi bị bắt tháng 5/2012. Anh H L có lên công ty gặp tôi và đặt vấn đề xin tự nguyện góp vốn vào công ty bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất của anh H để lấy tiền lãi phát sinh từ việc góp vốn để trả gốc lãi cho tôi. Nên tôi đồng ý và chúng tôi đã lập 1 hợp đồng góp vốn bằng giấy chứng nhận QSDĐ nH sau khi lập hợp đồng thì tôi cũng chưa được anh H đưa cho tôi giấy chứng nhận QSDĐ như tại hợp đồng góp vốn. Lý do gì thì tôi không biết N2ều lần tôi bảo anh ấy đưa thì anh không đưa. Cho đến nay anh H vẫn chưa trả tôi 150 triệu đồng tiền vay. Khi vay giữa tôi và anh H có lập 2 bản giấy vay tiền, tôi giữ 1 bản anh H giữ 1 bản. Giấy của tôi từ khi tôi đi trại thì bị thất lạc. Việc tôi không cầm sổ đỏ thể hiện là sau đó anh H mang sổ đỏ đi giao dịch chuyển nhượng cho bà D như thế nào tôi không biết không liên quan đến việc tôi cho anh H vay tiền. Nếu việc vay tiền liên quan đến thế chấp sổ đỏ thì anh H phải ký chuyển nhượng sang tên tôi chứ sao lại sang tên Thu D. Giữa tôi và chị Thu D không quen biết, không họ hàng, không nợ gì nhau. Giấy vay tiền và hợp đồng góp vốn giữa tôi và ông H thể hiện giấy góp vốn là ngày 15/11/2010 và giấy vay tiền ngày 18/11/2010, tôi không nhớ chính xác là ký giấy góp vốn trước hay ký giấy vay tiền trước vì sự việc xảy ra 12 năm trước mà thời gian đi trại chấn thương liệt 2 chân 5 năm tôi cũng bị thất lạc hết giấy tờ không còn lưu giữ được gì nên tôi không nhớ chính xác được. Tôi thừa nhận chữ ký chữ viết tại 2 giấy vay tiền và góp vốn đều là của tôi. Sau khi tôi bị bắt anh H có làm đơn lên Công an T phố Hà Nội nH tôi vào trại giam số 1 Hà Nội rồi, nên việc giữa ông H và tôi không có một văn bản thỏa thuận nào hết. Chị Hoàng E cán bộ thụ lý V án của tôi có đến trại gặp và có

nói qua với tôi nH không có việc bằng văn bản nào hết và chị Hà cũng không trả tôi 150 triệu mà chị Hà đã nhận của anh H. Chị Hà cũng không lập biên bản nào với tôi hết. Nay bà D yêu cầu công nhận hợp đồng và ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận cấp cho bà D thì tôi không liên quan, không có quyền lợi gì đến thửa đất, đề nghị tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Bà Hoàng Thị E trình bày : Năm 2012 tôi là Điều tra viên Văn phòng CSĐT CATPHN (PC01) tại thời điểm đó tôi có thụ lý V án hình sự trong đó có bị can Bùi Thị L. Quá trình thụ lý V án có đơn của ông Đinh Văn H bà Chử Thị L ở K, đề nghị giải quyết việc vay tiền bị can Bùi Thị L, thế chấp sổ đỏ. Gia đình ông H tự nguyện nộp 150.000.000 đồng để trả bị can L lấy sổ đỏ về. Tôi có lập biên bản thu giữ số tiền 150.000.000 đồng của ông Đinh Quang H. Sau đó, quá trình điều tra việc của gia đình ông H vay tiền bà L không phải là dấu hiệu hình sự, không nằm trong V án hình sự, quan hệ vay mượn giữa gia đình ông H và bà L là quan hệ dân sự, vì vậy tôi đã trả lại đơn và số tiền đã thu cho gia đình ông H. Năm 2015, tôi nghỉ hưu, hồ sơ V án đã bàn giao lại, tôi không nhớ chi tiết cụ thể vì thời gian đã lâu, tôi không còn giữ giấy tờ liên quan. Tôi được biết gia đình ông H đã xác nhận nhận lại số tiền 150 triệu đồng do tôi trả vì không liên quan V án hình sự. Việc tranh chấp giữa gia đình ông H và bà L tôi không nhớ rõ là tranh chấp liên quan đến thửa đất nào, ở đâu, tôi không còn tài liệu gì liên quan đến việc tranh chấp giữa bà L và ông H để nộp cho Tòa án.

+ UBND huyện K vắng mặt tại phiên tòa, có quan điểm trong quá trình chuẩn bị xét xử như sau : Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất theo biên bản xét duyệt hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, vườn liền kề của Hội đồng xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, vườn liền kề xã D ngày 12/10/2004 : Thửa đất 37, tờ bản đồ số 09 của gia đình ông Đinh Văn H và bà Chử Thị L có nguồn gốc là "*đất do Hợp tác xã cấp giãn dân năm 1990 đến năm 1993 đo đạc bản đồ đã có tên trong hồ sơ. Hiện nay đã xây dựng ổn định, không có tranh chấp. Đất giãn dân phù hợp với quy hoạch*". Về quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : Sau khi ông Đinh Văn H có đơn đề nghị đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, vườn liền kề, UBND xã D có văn bản số 01/TB-UB thông báo về việc công khai hồ sơ đăng ký đất đai từ ngày 01/3/2005. Ngày 15/3/2005, UBND xã D có biên bản về việc kết thúc công khai hồ sơ đăng ký đất đai, tại biên bản thể hiện trong thời gian công khai không nhận được đơn thư khiếu nại. Ngày 10/4/2005, UBND xã D có Tờ trình số 01/TTr-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại nông thôn đối với 280 X2 hợp trong đó có gia đình ông Đinh Văn H. Ngày 24/10/2005, phòng Tài nguyên và Môi X2 có Tờ trình số 343/TTrTN&MT về việc xin phê duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nông thôn cho 280 X2 hợp sử dụng đất đủ điều kiện tại xã D trong đó có gia đình ông Đinh Văn H. Ngày

24/10/2005, UBND huyện K D2 hành Quyết định số 951/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nông thôn cho 275 X2 hợp sử dụng đất tại xã D, trong đó có gia đình ông Đinh Văn H. Về quá trình sử dụng đất : Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 đến năm 2010 ông Đinh Văn H và bà Chử Thị L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10110602 ngày 18/11/2010 lập tại Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Phạm Thu D. Ngày 19/10/2011, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 518439 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 09, diện tích 180m2, mục đích sử dụng : đất ở tại nông thôn cho bà Phạm Thu D. Căn cứ Điều 87, Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết về Luật đất đai, UBND huyện K đề nghị Tòa án giải quyết V án theo quy định của pháp luật.

+ Công an T phố Hà Nội trình bày: Bà Hoàng Thị E là điều tra viên của CATPHN, đã nghỉ hưu. Năm 2012 các đương sự có trình bày là CATPHN giải quyết việc đơn thư của các ông bà liên quan đến thửa đất này, qua kiểm tra thì không thấy có việc thụ lý đơn thư của các ông bà liên quan đến thửa đất số 37 này. Năm 2021 ông H làm đơn tố cáo bà Bùi Thị L tại CATPHN về việc lừa đảo, chiếm đoạt sổ đỏ của nhà ông H, công an thụ lý xác minh thì sự việc thể hiện là nhà ông H vay của bà Bùi Thị L 150 triệu đồng ngày 18/11/2010 và đưa cho bà L sổ đỏ thửa đất này làm tin. Sau đó bà L dùng sổ đỏ này vay tiền của ông N2 và đưa ông N2 sổ đỏ của nhà H, sau đó ông N2 và chị D thỏa thuận để chị D đứng tên sổ đỏ và yêu cầu nhà ông H sang tên sổ đỏ cho chị D, chứ không có việc mua bán giữa nhà ông H và chị D, vì đến nay chị D không chứng minh được có việc giao nhận tiền với ông bà H Lương, nhà đất thì ông bà H L vẫn quản lý sử dụng từ đó đến nay. Sau khi xác minh sự việc xong thì trong thời gian tới, CAHN sẽ kết luận đơn tố cáo của ông bà H L với bà Bùi Thị L là không có cơ sở kết luận là bà L chiếm giữ sổ đỏ, lừa đảo ông bà vì đó là giao dịch dân sự với nhau, không có dấu hiệu lừa đảo, chiếm đoạt sổ đỏ như đơn của ông H. CATPHN căn cứ vào biên bản làm việc giữa các đương sự khi CAHN mời các bên lên làm việc, do sự việc đang trong quá trình xác minh, tài liệu trong hồ sơ là tài liệu mật, không thể cung cấp cho Tòa án, nay tại phiên tòa HĐXX cương quyết yêu cầu CAHN xuất trình tài liệu có trong việc thụ lý đơn tố cáo của ông bà H L thì CAHN không xuất trình, chúng tôi chỉ phô tô cho Tòa án 1 biên bản lấy lời khai của bà L, ngoài ra không xuất trình gì khác. Với yêu cầu của bà D, đề nghị HĐXX không chấp nhận, mà yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông bà H L.

+ Anh Đinh Quang V trình bày : Tôi là con ông H bà L. Khoảng năm 2013-2014 bố mẹ tôi giao cho tôi thửa đất đang tranh chấp và chuồng trại chăn nuôi để tôi trực tiếp quản lý trông nom, chăn nuôi hưởng lợi chịu trách N2ệm nộp các khoản chi phí phát sinh khi quản lý trông nom, cũng như tiền vệ sinh, tiền thuế đối với thửa

đất. Về công sức M tạo từ ngày tôi quản lý thì tôi không phải làm công trình nhà xưởng gì, mọi công trình xây dựng trên thửa đất là của bố mẹ tôi xây dựng, tôi không có công sức gì trong việc M tạo, sửa chữa đối với đất và công trình trên đất. Tôi kết hôn với chị Đinh Thị Ngát năm 2006, vợ tôi làm công nhân ở Bắc Ninh, vợ chồng tôi sống ở phần đất khác, phần đất này chỉ là chuồng trại chăn nuôi, tôi là người chăn nuôi chính trên đó, nên vợ tôi không liên quan đến nhà đất này, đề nghị Tòa án không đưa vợ tôi vào tham gia tố tụng. Đối với quan điểm của bà D tôi có quan điểm giống bố mẹ tôi về việc chuyển nhượng, vay tiền về tất cả các nội dung khác liên quan như giao tiền, giao đất, làm việc tại cơ quan công an T phố về việc quen biết bà L, ông N2, về việc trả lãi cho ông N2. Về yêu cầu phản tố của bố mẹ tôi về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận QSDĐ của bà D tôi hoàn toàn nhất trí. Tôi cũng thiết tha hòa giải và đồng ý thanh toán cho bà D 1 tỷ để bà D sang tên lại sổ đỏ lại cho gia đình tôi, nếu bà D đồng ý thì tôi cùng bố mẹ tôi sẽ thu xếp 1 tỷ đồng này trả cho bà D, nếu bà D không đồng ý tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về số tiền 150 triệu đồng ông bà H L nộp cho Công an Hà Nội ngày 07/6/2012 thì ông bà H L đã nhận lại, nhận lại thời điểm nào tôi không nhớ. Đến nay gia đình tôi không có bất cứ đơn thư khiếu nại gì đối với số tiền 150 triệu đồng này. Về các công trình xây dựng trên đất đang tranh chấp là do ông bà H L xây chuồng trại nuôi lợn trên cả phần đất của ông Đức là em ông H, phần đất của ông bà H L là phần giáp ruộng, tức bên tay phải nhìn từ đường vào thửa đất. Phần đất của ông Đức là ông bà H L mượn để chăn nuôi lợn. Mỗi nhà được cấp giãn dân là 9m ngang dài 20m như trong giấy chứng nhận. Toàn bộ chuồng trại chăn nuôi đó thì nhà ông bà H L có lấn chiếm ra ruộng 1 phần, rộng bao N2êu tôi không rõ.

+ **Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt** vắng mặt tại phiên tòa, có ý kiến trong quá trình chuẩn bị xét xử như sau: Văn phòng công chứng nhận thấy hồ sơ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10110602 quyển số 03TP/CC lập ngày 18/11/2010 tại văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt nay là văn phòng công chứng Trần M giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn H bà Chử Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thu D về tài sản tại thôn H, xã D, huyện K, Hà Nội thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng xin từ chối tham gia tố tụng, xin vắng mặt tất cả quá trình tố tụng và tại phiên tòa.

+ Ông Lê Đình T vắng mặt tại phiên tòa, có lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử như sau: Việc bà Phạm Thu D mua bán thửa đất số 37 tờ bản đồ số 9 diện tích 180m2 tại thôn H, xã D của ông H bà L như thế nào tôi không biết. Bà D có nhu cầu bán thửa đất, tôi có nhu cầu mua nên chúng tôi đã thỏa thuận mua bán thửa đất trên, nội dung thỏa thuận mua bán như tại Hợp đồng chuyển nhượng. Bà D cũng đã giao

đất cho tôi, nH thực tế nhà ông H vẫn dùng để nuôi lợn, bà D bảo tôi khi nào dùng thì bà D sẽ yêu cầu ông H bà L trả lại tôi, vì ông bà đó đang mượn đất của bà D để sản xuất. Tôi không sử dụng nên chưa đòi. Sau đó, vì lý do cá nhân nên tôi và bà D lại thỏa thuận hủy việc chuyển nhượng mua bán thửa đất tại H, xã D. Việc mua bán và hủy việc mua bán trên là tự nguyện, tôi cũng chưa làm thủ tục đăng ký kê khai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến nay tôi xác định tôi không có bất cứ quyền lợi gì liên quan đến thửa đất này. Bà D khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông H bà L có yêu cầu phản tố Hủy hợp đồng chuyển nhượng + hủy sổ đỏ của bà D, tôi không có quyền lợi, không liên quan, không biết sự việc của mọi người như thế nào, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra tôi không biết nội dung gì khác liên quan đến V án để trình bày, tôi không còn tài liệu chứng cứ gì liên quan đến V án để nộp Tòa.

+ Đại diện hợp pháp của **Công ty TNHH một T viên ĐTTM sản xuất chế biến khoáng sản Phú T** vắng mặt tại phiên tòa, trong quá trình chuẩn bị xét xử không có lời khai quan điểm tại phiên tòa.

***Người làm chứng bà Nguyễn Thị L** vắng mặt tại phiên tòa, đã trình bày trong quá trình chuẩn bị xét xử như sau : Cách đây khoảng chục năm tôi thuê cửa hàng bán hàng ăn sáng tại thôn 4 xã Kim L, K nên bà Bùi Thị L và ông Đinh Văn H là khách hàng hay ăn sáng tại cửa hàng của tôi nên tôi quen biết họ, chứ trước đó tôi không có mối quen hệ làm ăn, nợ nần, họ hàng gì với bà Bùi Thị L và ông Đinh Văn H. Có hôm ông H nhờ tôi tìm chỗ cho ông H vay tiền đặt sổ đỏ. Tôi và chồng là ông Phạm Văn Mạnh sinh năm 1967 có đưa bà Bùi Thị L xuống nhà ông H, là nơi sinh sống của ông H bà L, anh V trực tiếp dắt tôi, ông Mạnh, bà L đến nhà, xung quanh thửa đất này có nhà dân, trên đất có nhà cấp 4, tại đây không có hệ thống chuồng trại chăn nuôi đang tranh chấp, mà chúng tôi vào thửa đất là nhà ông H L sinh sống, chính xác tại thửa đất số bao N2êu, thôn mấy tôi không thể nhớ được. Tại nhà ông H L bà Bùi Thị L và ông H bà L thỏa thuận cái gì như nào tôi không biết, chỉ biết ông H vay bà L 150 triệu đồng và ông H giao sổ đỏ cho bà L. Rồi mấy hôm sau (tôi không nhớ ngày tháng năm) của thời điểm năm 2010, chúng tôi gồm tôi, ông Mạnh, ông H bà L anh V cùng sang công ty bà Bùi Thị L tại đường Nguyễn Hoàng M, tại đây bà Bùi Thị L giao ông H 150 triệu tiền Việt Nam đồng, mệnh giá cụ thể tôi không biết, ông H bà L đưa bà L 1 quyển sổ đỏ, tôi không nhìn nội dung bên trong sổ đỏ nên không rõ bên trong ghi thửa đất nào tại đâu. Sau khi bà Bùi Thị L giao tiền thì 2 bên viết giấy vay tiền, tôi ký làm chứng tại đó luôn. Sau đó mọi sự việc như thế nào tôi không chứng kiến, không biết. Tại sao sang tên sổ cho D tôi cũng không biết. Tôi chưa bao giờ thuê nhà ông H L sinh sống như ông V trình bày. Tôi nghe nói ông H L vay được tiền của bà Bùi Thị L về xây chuồng trại như đang tranh chấp, chứ tôi

chưa đến khu chuồng trại này bao giờ. Nhà đất tôi đến là nhà cấp 4, nhà 2 gian chứ không phải khu đang tranh chấp này. Ngoài nội dung này, tôi không biết nội dung gì khác, không còn gì để trình bày.

Đại diện VKS tại phiên tòa phát biểu quan điểm như sau :

Về tố tụng: Tòa án đã cơ bản thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của BLTTDS và các quy định pháp luật có liên quan. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành tốt quy định của pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa V liên quan cơ bản chấp hành tốt quy định của pháp luật

Đề xuất quan điểm giải quyết V án

- Nguyên đơn bà Phạm Thu D yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D với ông H bà L có hiệu lực pháp luật, buộc ông H bà L phải bàn giao lại đất đã bán cho bà D như thỏa thuận của hợp đồng.

*Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2010 giữa bên chuyển nhượng Ông Đinh Văn H sinh 1958 và bà Chử Thị L sinh 1960 ở Đội 16, H, D, K, Hà Nội (Bên A). Bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thu D sinh 1977 trú tại số 10 hẻm 144/4/16 Quan Nhân, C, X, Hà Nội (Bên B)

+Về điều kiện chuyển nhượng: Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp

+ Về nội dung: Hai bên chuyển nhượng

- Diện tích : 180m2 thửa số 37 tờ bản đồ 9

- Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

-Vị trí thửa đất: Thôn H, xã D, K, Hà Nội.

-Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

-Gía chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 100.000.000 đồng

Là đúng quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự 2005

+ Về hình thức : Hợp đồng này được lập T văn bản, đã công chứng ngày 18/11/2010 tại Văn Phòng công chứng Ngọn lửa Việt do công chứng viên Đoàn Ngà ký là đúng quy định tại Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 quy định:

"2. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập T văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật."

Theo điều 127 Luật đất đai 2003 quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Điều 127. *Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

"... Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước..."

+ Chủ thể ký hợp đồng có năng lực hành vi dân sự (điểm a khoản 1 điều 122 Bộ luật dân sự 2005

Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông H và bà L có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện những cam kết trong hợp đồng.

Ngày 18/11/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn đã có biên bản bàn giao đất, tuy N2ên đến nay ông H bà L đang quản lý sử dụng đất, bà D có yêu cầu buộc ông H L phải bàn giao quyền sử dụng đất cho bà D theo hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D

- Xét yêu cầu phản tố của ông H bà L gồm: yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ký giữa ông H bà L và bà D, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà D

+ Về yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký công chứng ngày 18/11/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn H bà Chử Thị L và bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thu D tại Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt, thửa đất số 37, tờ bản đồ số 9, diện tích 180m2, thôn H, xã D, huyện K, Hà Nội (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng)

Như đã phân tích về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký công chứng ngày 18/11/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn H bà Chử Thị L và bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thu D đã nêu trên. Hợp đồng đảm bảo về hình thức, nội dung, điều kiện chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông H, bà L có hiệu lực pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng, ngày 19/10/2011 UBND huyện K đã cấp đã Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thu D, thể hiện bà D đã tiến hành việc đăng ký sang tên trước bạ quyền sử dụng đất theo quy định như thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng. Việc giao nhận đất các bên đã có Biên bản bàn giao đất ngày 18/11/2010 nên hợp đồng phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thực hiện. Không có căn cứ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký công chứng ngày 18/11/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn H bà Chử Thị L và bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thu D

+ Xét yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của ông H bà L: Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

+ Xét yêu cầu của ông H bà L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG518439 do UBND huyện K cấp cho bà Phạm Thu D ngày 19/10/2011, số vào sổ cấp GCN: CH03014/2710/QĐ-UBND đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 9, diện tích 180m2, thôn H, xã D, huyện K, Hà Nội.

Theo Điều 106 luật đất đai năm 2003. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, …

b) Đất không có tranh chấp;

Trong V án này ông H bà L có mảnh đất 180 m2 đất (được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 908486 do UBND huyện K cấp ngày 24/10/2005). Ngày 18/11/2010, giữa Ông Đinh Văn H sinh 1958 và bà Chử Thị L sinh 1960 ở Đội 16, H, D, K, Hà Nội (ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thu D sinh 1977 trú tại số 10 hẻm 144/4/16 Quan Nhân, C, X, Hà Nội (Bên B). Hợp đồng chuyển nhượng trên có hiệu lực pháp luật. Ngày 19/10/2011 UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Phạm Thu D là đúng pháp luật. Do vậy không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thu D.

- Về án phí: V án này thụ lý ngày 7/7/2021 nên áp dụng theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ V án dân sự được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện K nhận định:

-**Về tố tụng:**

[1]. Về thẩm quyền: Bà D khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc X2 hợp tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS. Ngày 24/9/2021 ông H bà L có yêu cầu phản tố Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà D là yêu cầu quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và Điều 30 Luật tố tụng hành chính, thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 34 BLTTDS quy định khi giải quyết các V việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt khi có căn cứ trái quy định của pháp luật, nên khi đang giải quyết V án dân sự, ông H bà L có yêu cầu hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Mục 1 phần 1 của Công văn số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của TANDTC) thì Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của ông H bà L là đúng thẩm quyền.

Bị đơn ông H bà L có nơi cư trú tại thôn H, xã D, huyện K nên TAND huyện K thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền loại việc, cấp Tòa án, lãnh thổ quy định tại Điều 35, 39 BLTTDS.

[2]. Xét về thời hiệu khởi kiện: Các bên tranh chấp hợp đồng dân sự, thời hiệu là 3 năm theo Điều 429 BLDS 2015, tuy N2ên bản chất là tranh chấp về quyền sử dụng đất thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015. Quá trình giải quyết các bên không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên bà D khởi kiện đảm bảo về thời hiệu. Cũng như ông H bà L yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy Giấy chứng nhận được chấp nhận về thời hiệu khởi kiện là có căn cứ.

[3] Xét tại đơn khởi kiện ngày 24/9/2021 ông H bà L có Đơn yêu cầu phản tố 2 nội dung là Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn H, bà Chử Thị L và bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thu D là vô hiệu; Yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm Thu D. Tuy N2ên, tại phiên tòa người đại diện của ông H bà L yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xét thấy yêu cầu này không vượt quá phạm vi khởi kiện hơn nữa khi xem xét yêu cầu này mà có tuyên hợp đồng vô hiệu thì sẽ giải quyết triệt để V án, HĐXX có thể xem xét ngay tại phiên tòa, nên chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của ông bà H L là đúng quy định, không vượt quá phạm vi khởi kiện theo Điều 188 BLTTDS.

[4]. Xét về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Bà D khởi kiện là nguyên đơn, ông H bà L là người bị kiện là bị đơn, ngày 24/9/2021 ông H bà L có đơn yêu cầu phản tố, nên là bị đơn có yêu cầu phản tố. Tòa án đưa người quản lý đất, đưa người liên quan đến việc vay tiền, góp vốn liên quan đến lời khai của bị đơn và tài liệu có trong V án vào người có quyền lợi nghĩa V liên quan; Đưa công an T phố Hà Nội và bà Hà vào người liên quan do có liên quan đến chứng cứ trong V án; Đưa UBND huyện và Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng với yêu cầu phản tố của ông H bà L là đảm bảo đúng quy định tại Điều 68 của BLTTDS.

[5]. Xét về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa V liên quan: Xét thấy tại phiên tòa mở lần này là lần thứ 4, bà Bùi Thị L, ông Nguyễn Song N2, Văn

phòng công chứng Ngọn Lửa Việt, Công ty Phú T, UBND huyện K, ông Lê Đình T, bà Hoàng Thị E thì trong đó bà L, bà Hà, UBND huyện K, ông T, VP công chứng Ngọn Lửa Việt đều đã có đơn xin xử vắng mặt, ông N2, Công ty Phú T vắng mặt không có lý do khi bắt đầu phiên tòa (ngày 31/7 ông N2 có mặt), xét thấy phiên tòa mở lần thứ 4 vắng mặt không có lý do, không có người đại diện thay thế, căn cứ Điều 227 BLTTDS, HĐXX quyết định tiếp tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa V liên quan trên là có căn cứ.

[6]. Xét về việc ngày 02/5/2012 bà Phạm Thu D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp cho ông Lê Đình T tại Văn phòng công chứng Hoàng Cầu. Đến ngày 11/8/2020 bà D và ông T đã có văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại văn phòng công chứng Hoàng Cầu. Bà D và ông T đều trình bày thống nhất, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh K cung cấp ông T chưa đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật. Nên hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên bà Phạm Thu D, bà D khởi kiện là đảm bảo quyền khởi kiện.

[7]. Nhận định về diện tích thừa, vị trí của thửa đất: Căn cứ vào tài liệu UBND xã D và UBND huyện K cung cấp năm 1990 nhà ông H L được cấp thửa đất giãn dân này là 180m2, giáp với nhà ông Đinh D, UBND xã đã xác định ranh giới diện tích được cấp của hai anh em ông H ông Đức là bắt đầu bức tường công trình trên phần đất của ông Đức đo mỗi phần được cấp 9m chiều ngang 2 nhà được 18m, còn lại là phần đất bị lấn chiếm, nên xác định phía bên phải nhà ông H đã bị nhà ông H lấn chiếm ra đất công là đất ruộng mới được như hiện trạng. Tuy N2ên, các bên đang tranh chấp diện tích 180m2 đúng như Giấy chứng nhận đã được cấp, UBND huyện đã xác định số thửa, diện tích cấp các cạnh, nên đủ căn cứ xác định chính xác phần diện tích gia đình ông H được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không căn cứ vào bản đồ năm 1993-1994 để cấp.

- Về nội dung

[8]. Xét về yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn H bà Chử Thị L gồm yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông H bà L và bà D, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà D

[8.1]. **Về yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** ký công chứng ngày 18/11/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn H bà Chử Thị L và bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thu D tại Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt, thửa đất số 37, tờ bản đồ số 9, diện tích 180m2, thôn H, xã D, huyện K, Hà Nội (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng)

- Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đã được lập T văn bản có công chứng theo đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

- Xét về nội dung của Hợp đồng đã có đầy đủ các nội dung bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng, tên địa chỉ của các bên, quyền nghĩa V của các bên, loại đất hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới, tình trạng đất, giá chuyển nhượng cơ bản đúng với quy định tại Điều 698, 699 BLDS 2005

- Xét về việc thực hiện thỏa thuận của hợp đồng: Các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, bà D không xuất trình được giấy tờ giao nhận tiền riêng biệt nH trong Biên bản bàn giao đất ngày 18/11/2010 giữa ông H bà L và bà D thì chính tự tay ông H viết ghi: *"....tôi đã bàn giao đất và nhận đủ tiền...."*, ông H bà L cho rằng không nhận tiền của bà D là không có cơ sở, nên đủ căn cứ kết luận ông H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ bà D, đã tự tay ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H bà L không bị hạn chế năng lực, đều biết đọc biết viết, tại khoản 3 Điều 7 của Hợp đồng, tại phần chứng của công chứng viên đều nêu rõ các bên đã tự đọc lại hợp đồng, đều hiểu và chấp thuận toàn bộ điều khoản của hợp đồng, không có điều gì vướng mắc. Khoản 2 Điều 2 Hợp đồng như sau: "*2. Sau khi hợp đồng này được công chứng, hai bên sẽ tự thực hiện việc giao nhận tiền và chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo đúng thời hạn và phương thức thanh toán bằng tiền mặt, ngoài sự chứng kiến của công chứng viên*". Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng thỏa thuận như sau: "*1. Bên A có nghĩa V giao diện tích đất nêu tại ……cho bên B kèm theo Giấy tờ bản chính….(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ….)*". Căn cứ vào các thỏa thuận của Hợp đồng chuyển nhượng, căn cứ vào Biên bản bàn giao đất ngày 18/11/2010 giữa ông H L và bà D thể hiện các bên đã giao tiền, nhận đất, nhận đầy đủ giấy tờ như thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng, ngày 01/3/2011 bà D đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động, ngày 19/10/2011 UBND huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thu D, thể hiện bà D đã tiến hành việc đăng ký sang tên trước bạ quyền sử dụng đất theo quy định như thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng. Việc giao nhận đất các bên đã có Biên bản bàn giao đất cùng ngày lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Nên có căn cứ khẳng định các nội dung thỏa thuận của Hợp đồng đã được các bên thực hiện đầy đủ sau khi ký hợp đồng công chứng.

Do hình thức, nội dung của hợp đồng đã đúng quy định, sau khi hợp đồng được công chứng, các bên đều đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa V thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận nên hợp đồng phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thực hiện.

Ông H bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng vì ông bà không chuyển nhượng, chỉ là vay tiền bà L phải ký hợp đồng đảm bảo khoản vay. Đến nay ông H bà L xuất trình 01 Giấy vay tiền ngày 18/10/2010 theo đó ông H bà L vay bà L 150.000.000 đồng, ông H bà L trình bày vay tiền và thế chấp sổ đỏ, đưa sổ đỏ cho bà L, bà L làm thủ tục sang tên cho bà D, nH bà L trình bày bà không biết ông H bà L sang tên cho bà D, bà L có cho vay, có nhận sổ đỏ, có cầm sổ 2 tháng thì mới bán khoản nợ này cho ông N2, ông N2 trình bày là cho bà L vay tiền, bà L đưa sổ đỏ nhà H L cho ông, ông bảo H L sang tên cho bà D vì bà D lúc đó là kế toán của công ty ông N2, nH tất cả lời khai trên của các đương sự đều không có tài liệu chứng cứ kèm theo để chứng minh, lời khai của ông bà H L và bà L cũng không thống nhất. Bà L và bà D không có quan hệ làm ăn, nợ nần, họ hàng, người thân, nên việc ông H bà L trình bày bà L bảo ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà D là không có căn cứ, các sự việc không có mối liên hệ nhân quả nào, nên không thể dùng phương pháp suy luận để khẳng định ông H L chuyển nhượng đất cho bà D để vay tiền bà L như ông bà H L trình bày, hay như ông N2 bảo mua nợ của bà L rồi lại sang tên sổ cho bà D trong khi ông N2 với bà D không phải quan hệ thân thích, không nợ nần, không mua bán gì với nhau nên lời khai của ông H L, ông N2 không có cơ sở. Bà L trình bày có cầm sổ đỏ của ông H L 2 tháng rồi mới bán nợ cho ông N2, trong khi ngày ký giấy vay và ngày sang tên sổ đỏ cho bà D là cùng 1 ngày, nên không có cơ sở để chứng minh ông H L vay bà L tiền và phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D như ông H L trình bày.

Về việc góp vốn bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 37 tờ bản đồ số 9 thôn H, xã D của ông H bà L cho công ty Phú T ngày 15/11/2010, bà L trình bày bà ký hợp đồng góp vốn với ông H bà L nH bà chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, thể hiện là ngày 18/11/2010 ông H bà L giữ Giấy chứng nhận để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà D, nên lời trình bày của bà Bùi Thị L là có cơ sở.

Ông H bà L trình bày hợp đồng vô hiệu do chưa được bàn giao đất, tuy N2ên ngày 18/11/2010 ông H bà L đã ký biên bản bàn giao đất cho bà D, trực tiếp ông H là người viết biên bản bàn giao đất, trong biên bản bàn giao đất, ông H khẳng định: *"…… tài sản trên là của tôi, không thuộc diện tranh chấp, tôi đã bàn giao đất và nhận đủ tiền, những gì tôi viết trên là sự thật, nếu sai đâu tôi hoàn toàn chịu trước pháp luật",* nên lời khai của ông H là không có cơ sở, không được chấp nhận.

Tuy N2ên, thực tế từ trước đến nay ông H bà L và gia đình vẫn quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất, ông H bà L cho rằng chưa bàn giao là không có căn cứ, bà D trình bày bà cho ông H bà L mượn lại đất bằng miệng để tiếp tục chăn nuôi do bà chưa có nhu cầu sử dụng, bà D không xuất trình được văn bản cho mượn, tình tiết này chưa

có tài liệu nào để chấp nhận hay bác bỏ, nên việc ông H bà L còn đang quản lý sử dụng đất thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thực hiện xong, dẫn đến các bên có tranh chấp, bà D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực là có căn cứ, để buộc ông H bà L phải bàn giao đất cho bà là có căn cứ.

Căn cứ vào các quy định của pháp luật quy định về giao dịch có hiệu lực pháp luật thời điểm các bên ký kết hợp đồng tại Điều 122 BLDS 2005 quy định Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

"1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sư;

b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

2. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong X2 hợp pháp luật có quy định."

Và pháp luật quy định các điều kiện giao dịch dân sự vô hiệu khi không có một trong các điều kiện quy định tại Điều 122 BLDS; Khi vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội; Khi giả tạo tại Điều 128, 129 BLDS 2005.

[8.2] Xét về việc ông H bà L và người có quyền lợi nghĩa V liên quan trình bày ông bà có ký hợp đồng góp vốn với công ty Phú T do bà Bùi Thị L làm giám đốc bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải đưa cho bà Bùi Thị L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có xuất trình 01 Hợp đồng góp vốn. Việc các bên góp vốn bằng giấy chứng nhận là sự thỏa thuận của hai bên, các bên không tranh chấp hợp đồng góp vốn này, nên HĐXX không xem xét giải quyết. Tuy N2ên ông H bà L muốn trình bày rằng đã đưa Giấy chứng nhận cho bà L, nH ngày 18/11/2010 ông H bà L đã có Giấy chứng nhận để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này sang tên bà Phạm Thu D. Giờ ông H bà L trình bày do không hiểu biết để ký hợp đồng là không được chấp nhận, HĐXX không có tài liệu nào để kết nối các sự kiện là ông H bà L vay tiền bà Bùi Thị L để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D, góp vốn và phải đưa Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà L, rồi lại ký chuyển nhượng sang tên bà D, hơn nữa ông H bà L không chứng minh được mình bị lừa dối khi thực hiện các giao dịch này.

Do giao dịch dân sự giữa ông H bà L và bà D không vi phạm các điều kiện quy định tại Điều 122 BLDS 2005 nên yêu cầu phản tố của ông H bà L về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu không có căn cứ được chấp nhận.

[8.3]. Xét yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của ông H bà L: Xét yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu không được chấp nhận nên không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định tại Điều 131 BLDS 2015.

[8.4]. Xét yêu cầu của ông H bà L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG518439 do UBND huyện K cấp cho bà Phạm Thu D ngày 19/10/2011, số vào sổ cấp GCN: CH03014/2710/QĐ-UBND đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 9, diện tích 180m2, thôn H, xã D, huyện K, Hà Nội.

Xét việc bà D được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ xuất phát từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà L và bà D ngày 18/11/2010.

Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ: Căn cứ Điều 46 Luật đất đai năm 2003 về việc Đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại VPĐKĐĐ trong X2 hợp: *"..Người sử dụng đất thực hiện việc chuyển nhượng QSD Đ...."*

Điều 127 Luật đất đai 2003 quy định trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định phải có Giấy chứng nhận, X2 hợp này ông H bà L có Giấy chứng nhận QSDĐ, đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có công chứng, bà D đã đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, đã được UBND huyện K có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo đúng quy định của pháp luật về đăng ký biến động quyền sử dụng, và việc bà D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thuộc X2 hợp quy định tại Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, điểm c khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013 về các X2 hợp thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không chấp nhập yêu cầu của ông H bà L về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[9]. Xét yêu cầu của bà D về việc yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký công chứng ngày 18/11/2010 giữa ông H L và bà D đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 9, diện tích 180m2, thôn H, xã D, huyện K, Hà Nội: từ những phân tích, nhận định trên, từ những quy định tại Điều 688, 689, 690, 691, 692 của BLDS 2005 quy định việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, ngày 19/10/2011 bà D đã đăng ký quyền sử dụng đất xong thể hiện là UBND huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D; Về năng lực chủ thể tham gia giao kết bà D, ông H bà L đủ năng lực trách N2ệm hình sự, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, bà D ông H bà L đều tự nguyện ký kết hợp đồng nên đủ cơ sở khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà L với bà D thửa đất số 37, tờ bản đồ số 9, thôn H, xã D, huyện K

có hiệu lực pháp luật vì thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 122 BLDS 2005 nên phát sinh quyền và nghĩa V của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng. Khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng thỏa thuận: "*2. Trong thời gian chưa bàn giao đất, Bên A phải bảo quản diện tích đất…*" mà không ghi cụ thể thời gian bàn giao đất, tuy N2ên cùng ngày 18/11/2010 hai bên đã có biên bản bàn giao đất nên đủ cơ sở khẳng định ông H bà L đã bàn giao đất cho bà D, tuy N2ên đến nay ông H bà L vẫn đang quản lý sử dụng đất, nên các bên tranh chấp hợp đồng, buộc 1 bên thực hiện nghĩa V của hợp đồng để bảo đảm quyền lợi cho bà D khi nhận chuyển nhượng là cần được chấp nhận, buộc ông H bà L phải bàn giao quyền sử dụng đất cho bà D là đảm bảo quyền lợi cho bà D, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D là đúng quy định của pháp luật.

[10]. Xét yêu cầu của bà D được chấp nhận nên buộc ông H L phải bàn giao quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà D. Tuy N2ên, trên đất đang có chuồng trại chăn nuôi nhà ông H xây dựng trước khi chuyển nhượng cho bà D, khi lập hợp đồng chuyển nhượng các bên không có nội dung chuyển nhượng tài sản trên đất. Nay tại phiên tòa, bà D tự nguyện thanh toán toàn bộ giá trị chuồng trại cho nhà ông H bà L theo giá trị như biên bản định giá. Ông H bà L không đồng ý nhận tiền thanh toán giá trị chuồng trại vì ông bà không bán đất. Áp dụng tương tự tinh thần của Điều 325 BLDS 2015 tình tiết thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản có trên đất khi người sử dụng đất và người sở hữu tài sản là cùng 1 người thì khi xử lý tài sản thế chấp xử lý cả tài sản gắn liền với đất trừ có thỏa thuận khác để ghi nhận sự tự nguyện của bà D khi thanh toán giá trị công trình trên đất cho ông H bà L là có căn cứ.

Căn cứ vào biên bản định giá giá trị công trình chăn nuôi nằm trên toàn bộ 180m2 quyền sử dụng đất là 180m2 x 1.415.000 đồng/m2 x 5% = 12.735.000 đồng trên phần diện tích ông H bà L được cấp Giấy chứng nhận, nên buộc bà D phải thanh toán lại giá trị tiền công trình trên đất là 12.735.000 đồng cho ông H bà L khi được nhận bàn giao đất là đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự trong V án.

[11]. Về án phí:

- Xét bà D yêu cầu hợp đồng có hiệu lực, ông H bà L yêu cầu hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án chấp nhận hợp đồng có hiệu lực nên ông H bà L phải chịu án phí V án dân sự không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy D2 thường V Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Hoàn trả bà D tạm ứng án phí bà D đã nộp.

- Xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H L không được chấp nhận nên ông H bà L phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu này theo quy định tại khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy D2 thường V Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuy N2ên, ông H đã 65 tuổi, bà L đã 63 tuổi cùng là người cao tuổi, nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[12]. Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện K tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 34, các Điều 35, 39, 68, 147, 188, 227, 271, 273, 277 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 30 Luật tố tụng hành chính;

- Các Điều 122, 127, 128, 129, 688, 689, 690, 691, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự 2005;

- Điều 131, 429, 503, 357, 468, khoản 3 Điều 155 của Bộ luật dân sự 2015;

- Các Điều 46, 127 của Luật đất đai 2003;

- Điểm c khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013;

- Điều 87 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Mục 1 phần 1 Giải đáp số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tối cao về một số vấn đề về tố tụng hành chính, tố tụng dân sự;

- Điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 5 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy D2 thường V Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn H, bà Chử Thị L về việc Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/11/2010

giữa ông Đinh Văn H, bà Chử Thị L và bà Phạm Thu D đối với Quyền sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 9, diện tích 180m2, thôn H, xã D, huyện K, Hà Nội là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đinh Văn H, bà Chử Thị L về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn H, bà Chử Thị L với bà Phạm Thu D về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG518439 do UBND huyện K cấp ngày 19/10/2011 cho bà Phạm Thu D, thửa đất số 37, tờ bản đồ số 9, thôn H, xã D, huyện K, Hà Nội, diện tích 180m2.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thu D đối với ông Đinh Văn H, bà Chử Thị L về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/11/2010 giữa ông Đinh Văn H, bà Chử Thị L và bà Phạm Thu D đối với Quyền sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 9, diện tích 180m2, thôn H, xã D, huyện K, Hà Nội là có hiệu lực pháp luật.

5. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/11/2010 tại Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt giữa ông Đinh Văn H, bà Chử Thị L và bà Phạm Thu D đối với Quyền sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 9, diện tích 180m2, thôn H, xã D, huyện K, Hà Nội là có hiệu lực pháp luật.

6. Buộc ông Đinh Văn H, bà Chử Thị L, anh Đinh Quang V phải bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 37, tờ bản đồ số 9, diện tích 180m2, thôn H, xã D, huyện K, T phố Hà Nội cho bà Phạm Thu D kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Bà Phạm Thu D phải thanh toán cho ông Đinh Văn H, bà Chử Thị L giá trị tài sản có trên đất là: 12.735.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật. Sau khi bà D thanh toán xong số tiền trên, thì bà D được toàn quyền sở hữu công trình trên phần diện tích đất đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thu D. Bà Phạm Thu D phải tự tháo dỡ, sửa chữa, cải tạo công trình trên phần đất của mình để không ảnh hưởng đến công trình bên cạnh theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà D chậm thanh toán số tiền trên cho ông H bà L thì bà D phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất chậm trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nH không được vượt quá lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 BLDS; nếu các bên không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS.

8. Đối với diện tích 40,9m2 đất phần phía Nam giáp ruộng và các công trình trên phần đất mà gia đình ông Đinh Văn H, bà Chử Thị L xây dựng lấn chiếm trên đất ruộng, kiến nghị UBND huyện K xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

9. Về án phí:

- Miễn cho ông Đinh Văn H, bà Chử Thị L 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm với yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hoàn trả bà Phạm Thu D 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2020/0072687 nộp ngày 06/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

10. Về quyền kháng cáo: Báo cho bà D, ông H, bà L, anh V, ông N2 có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Ông T, UBND huyện K, bà Bùi Thị L, Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt nay là Văn phòng công chứng Trần M, Công ty TNHH một T viên ĐTTM sản xuất chế biến khoáng sản Phú T, bà Hoàng Thị E, Công an TP Hà Nội vắng mặt có 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.

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.

Bản án có sơ đồ kèm theo.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
-TANDTP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- VKSND h. K;
- Chi cục THADS h. K;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Vũ Thiên Hương