TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 - HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2025/DSST
Ngày: 24, 30/9/2025
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thiện.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị V, ông Đặng Viết Côi.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Tưởng Thị Lan – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 12 – Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Hà Nội tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Khuyến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hà Nội xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ L số 16/2025/TLST- DS ngày 26 tháng 02 năm 2025 về *"Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2025/QĐXXST-DS ngày 26/8/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 30/2025/QĐHPT-DS ngày 19/9/2025; giữa các đương sự:

*/ ***Nguyên đơn*****:** Anh Nguyễn Hà H, sinh năm 1985; Địa chỉ: số 4, ngõ 6B, BVD, TDP 4, phường QT, quận HD(cũ), thành phố Hà Nội; *(vắng mặt).*

Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958; Địa chỉ: thôn DX, xã HX, thành phố Hà Nội. *(có mặt).*

/ Bị đơn**:** Ông Nguyễn Quang L, sinh năm 1973; Địa chỉ: xóm 1, thôn DX, xã HX, thành phố Hà Nội. *(có mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Ông Nguyễn Huy K, ông Vũ T1B và ông Nguyễn Việt T1– đều là Luật sư Công ty Luật TNHH NK và cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. *(phiên toà ngày 24/9/2025 ông K và ông B có mặt, ông T1vắng mặt, có đơn xin vắng mặt; phiên toà ngày 30/9/2025 ông K, B và T1đều vắng mặt).*

***/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. UBND xã HX, thành phố Hà Nội *(vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).*

Trụ sở: thôn Đặng Giang, xã HX, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương TA– Chức vụ: Chủ tịch UBND xã HX, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Bùi AV– Chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế UBND xã HX, thành phố Hà Nội.

2. Chị Trịnh Thị H, sinh năm 1975; *(có mặt).*

3. Anh Nguyễn Thế B, sinh năm 1978; *(có mặt).*

4. Chị Trịnh Thị P, sinh năm 1980; *(có mặt).*

Đều địa chỉ: xóm 1, thôn DX, xã HX, thành phố Hà Nội.

***/ Những người làm chứng:**

1. Anh Nguyễn Hà S, sinh năm 1981; chức vụ - Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH thương mại và xây dựng HD; Địa chỉ: ngõ 11 Hà Trì 5, phường HC, quận HD(cũ), thành phố Hà Nội. *(vắng mặt).*

2. Chị Đào Thị H L, sinh năm 1971; *(vắng mặt).*

3. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1976; *(vắng mặt).*

4. Anh Lê T1T2, sinh năm 1979; *(vắng mặt).*

Đều địa chỉ: thôn DX, xã HX, TP. Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị L trình bày:* Mối quan hệ giữa anh H, bà L và anh L chỉ là người cùng làng. Bà L là mẹ đẻ anh H và anh S.

Công ty TNHH Thương Mại và Xây Dựng HD (do ông Nguyễn Hà S, sinh năm 1981 (là con trai bà L) địa chỉ: thửa 7 tập thể sở giáo dục, Hà Trì 5, phường HC, quận HD(cũ), TP. Hà Nội làm Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của công ty; sau đây viết tắt là công ty HD) là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 198 (khu 1), tờ bản đồ số 2 toạ lạc tại thôn Nam Dương, xã Thái Hoà (trước đây là xã Hoà Nam), huyện Ứng Hoà, thành phố Hà Nội, nguồn gốc sử dụng: nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn sử dụng đến ngày 05/9/2058, mục đích sử dụng: làm cơ sở sản xuất kinh doanh và dịch vụ thương mại, theo GCN QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 575908 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/4/2018, số vảo sổ cấp GCN: CT 07925.

Theo đó, ngày 06/01/2023 công ty HD ký hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT với 05 ông bà gồm: Nguyễn Quang L, sinh năm 1973; Nguyễn Thế Rin, sinh năm 1980; bà Đào Thị H L, sinh năm 1971; bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1976 đều ở thôn DX, xã Thái Hoà, huyện Ứng Hoà, và anh Nguyễn Hà H là nguyên đơn trong vụ án. Nội dung hợp đồng là công ty HD chuyển nhượng một phần tài sản

sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với 1.956m2 đất thuê cho 05 ông bà có tên nêu trên theo từng phần diện tích của mỗi người với số tiền cụ thể như sau:

- Ông Rin nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 244,3m2 – lô số 6, với số tiền 811.835.000đồng;

- Bà L nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 256m2 – lô số 3, với số tiền 880.623.000đồng;

- Bà V nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 293,1m2 – lô số 2; 214,2m2 – lô số 4; 208,9m2 – lô số 5, với số tiền 2.380.000.000đồng;

- Ông L nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 256m2 – lô số 7, với số tiền 850.715.000đồng;

- Anh H nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 474,5m2 – lô số 7, với số tiền 1.576.827.000đồng;

Có bản đồ hiện trạng khu đất tháng 8/2018 do Công ty CP Khảo sát và Đo đạc HDcấp.

Để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 01 nêu trên, các bên trong hợp đồng đã thống nhất lập Vi B số 31/2023/VB-TPLSĐ ngày 06/01/2023 tại Văn phòng Thừa phát lại Sao Đỏ có địa chỉ: số 443 Nguyễn Trãi 2, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh H Dương.

Căn cứ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01 nêu trên, cùng ngày 06/01/2023 anh H và anh L đã ký Hợp đồng cho thuê tài sản với nội dung anh H cho ông L thuê lại một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 475,5m2 căn cứ theo Bản đồ hiện trạng nêu trên, với giá thuê 15.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê từ 06/01/2023 đến hết ngày 31/12/2024. Ngoài ra, trong hợp đồng còn có một số thoả thuận khác. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, anh H và anh L cũng lập Vi B số 32/2023/VB-TPLSĐ ngày 06/01/2023 tại Văn phòng Thừa phát lại Sao Đỏ có địa chỉ: số 443 Nguyễn Trãi 2, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh H Dương.

Tuy nhiên, cho đến nay anh L vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho anh H theo thoả thuận ký kết trong hợp đồng. Anh H nhiều lần gặp, làm việc yêu cầu anh L thanh toán tiền thuê đồng thời yêu cầu di dời tài sản của anh L để trả lại mặt B nhưng anh L không thực hiện.

Hiện nay, trên mặt B có các tài sản thuộc sở hữu của anh H gồm: tường bao khoảng hơn 50m chiều dài, cao từ đáy ao lên là 8m, nền san lấp từ đáy ao lên chiều cao 8m. Những tài sản thuộc sở hữu của anh L gồm: mái che lợp tôn, khung sắt. Từ ngày thuê, anh L sử dụng đất vào mục đích kinh doanh đá ốp lát, vật liệu xây dựng.

Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, anh H làm đơn đến toà

án đề nghị Toà án buộc anh L pH thanh toán trả cho anh H số tiền thuê nhà tính đến ngày 22/12/2024 là 353.500.000 đồng và buộc anh L di dời tài sản thuộc sở hữu của anh L, trả lại mặt B cho anh H.

** Tại bản trình bày, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, Bị đơn - anh Nguyễn Quang L trình bày:* anh L được biết bà L có mảnh đất thuê có đặc điểm như sau: tổng diện tích là 6.926m2 đất thuê tại Hoà Nam, huyện Ứng Hoà, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 410498, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 01595 ngày 14/01/2009, nguồn gốc sử dụng đất là Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, theo hợp đồng thuê đất số 01/2009HĐTĐ ngày 06/01/2009, đại diện pháp luật là ông Nguyễn Hà S, bà Nguyễn Thị Thanh Huyền. Ngày 22/06/2016 ông L cùng một số người có lập văn bản thoả thuận số 02/2016/VBTT về việc nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền của ông bà S – Huyền, trong đó có: Nguyễn Quang L: 717,4m2; Nguyễn Thế Rin: 230m2; Phan Thị Xuân: 405m2; Đào H L: 245m2; Nguyễn Thị V: 261m2. Cụ thể phần tài sản gắn liền với tổng diện tích chuyển nhượng là 1.915m2, thì diện tích trạm điện dùng chung cho toàn bộ dự án là 60m2, cho nên diện tích sử dụng thực tế là 1.855m2, giá chuyển nhượng là 6.500.000.000đồng, như vậy giá chuyển nhượng cho 1m2 là 3.504.000đồng/m2. Theo văn bản thoả thuận thì phần diện tích của anh L và anh Rin theo ước tính ban đầu khi chưa có sơ đồ đất là 944m2, trong đó có của anh L là 714,4m2, tương đương số tiền là 2.503.427.000đồng.

Trong quá trình trả tiền chuyển nhượng, anh L và anh Rin đã trả cho bên chuyển nhượng là 3.550.000.000đồng, trong đó tiền gốc trả cho bên chuyển nhượng là 3.308.000.000đồng, tiền lãi là 242.000.000đồng. Anh L thừa nhận phần của anh L thanh toán không đúng hạn, nhưng cũng đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng và đã trả được một phần tiền lãi theo văn bản thoả thuận. Do điều kiện kinh tế làm ăn kinh doanh khó khăn, anh L có thiếu tiền lãi và bên chuyển nhượng đã không chấp thuận, gây khó dễ, nhiều lần lôi mối quan hệ đe doạ và đến hiện tại thì cản chở B cách cho một container chặn ngang trước phần đất đã chuyển nhượng cho anh L, khiến công việc kinh doanh của anh và mọi người bị chặn lại không làm ăn được.

Do đó, anh L làm đơn trình báo này đề nghị Quý cơ quan xem xét ghi nhận hiện trạng sự việc và giải quyết cho anh L cùng mọi người theo đúng pháp luật để anh L cùng mọi người được trở lại công việc sản xuất kinh doanh.

Ngày 06/01/2023, do một số quan chức ở huyện Ứng Hoà bị bắt, bà L sợ bị liên quan đến thửa đất đã yêu cầu anh L cùng mọi người làm vi B số 30 yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất, mặc dù anh L đã thanh toán đủ tiền mua đất từ ngày

31/7/2018. Sau đó cùng ngày 06/01/2023, bà lại làm vi B số 31 để ông S ký lại hợp đồng chuyển nhượng cho anh L cùng mọi người (và làm khống luôn phiếu thu vào cùng ngày hôm đó), cũng cùng ngày đó, bà lại tiếp tục làm vi B cho thuê diện tích đất mà bà L cố tình cắt của anh L sang tên cho anh H (con trai thứ 2 của bà L). Mặc dù bà L chưa trả lại cho anh L tiền mà năm 2018 anh L đã thanh toán hết, đây là hành vi trái pháp luật. Anh L yêu cầu toà làm rõ việc: bà L làm khống giấy tờ mua bán, thu chi và dùng lời lẽ lừa gạt và hối thúc để mọi người không đề phòng và không có thời gian nghiên cứu nội dung hợp đồng của bà.

Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT ngày 06/01/2023 là không có thật, bởi bản chất là thay thế Văn bản thoả thuận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền với đất thuê ngày tháng năm (để trống) năm 2016; văn bản này được thoả thuận để thay thế văn bản thoả thuận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền với đất thuê số 01/2015/VBTT ngày 23/5/2015. Việc các bên tự lập văn bản năm 2016 để huỷ bỏ, thay thế văn bản năm 2015 như nêu trên là không hợp pháp bởi chưa được phán quyết của toà án hay cơ quan có thẩm quyền nên văn bản 2015 vẫn tồn tại. Do hợp đồng 2015 vẫn tồn tại thì hợp đồng nguyên tắc số 01/2023 nêu trên là giả, không có hiệu lực thi hành, và cũng không có việc cho thuê tài sản, bởi: Tài sản cho thuê thể hiện trong văn bản là khung sắt mát tôn là của anh L xây dựng và sử dụng tử 2015 đến nay, thì không có việc cho thuê tài sản, không lẽ ông H lấy tài sản của L cho L thuê. Nội dung cụ thể Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp sẽ nộp cho Toà án B văn bản sau.

Ngày 12/6/2025 Bị đơn – Anh Lục có gửi Đơn phản tố đến Tòa án với nội dung đề nghị tuyên bố Hợp đồng cho thuê tài sản ngày 06/01/2023 nêu trên vô hiệu do giả tạo. Bởi anh Lục cho rằng: theo nội dung VBTT 02/2016, vi B số 30/2023 ngày 06/01/2023, Hợp đồng nguyên tắc số 01 cùng vi B số 31 ngày 06/01/2023 và Hợp đồng thuê tài sản cùng vi B số 32 ngày 06/01/2023 thì trong đó có đầy đủ chữ ký của anh Lục đều là các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, tuy nhiện các tài liệu này đều không có giá trị, hay nói cách khác là không có hiệu lực do VBTT 01/2015 vẫn có hiệu lực do việc các bên tự lập VBTT 01/2016 để huỷ bỏ, thay thế VBTT 01/2015 là không hợp pháp bởi chưa được phán quyết của toà án hay cơ quan có thẩm quyền. Do đó, hợp đồng nguyên tắc 01/2023 là giả tạo, kéo theo Hợp đồng thuê tài sản giữa anh H và anh Lục cũng là giả tạo. Mặt khác, không có việc cho thuê tài sản bởi tài sản cho thuê thể hiện trong văn bản là khung sắt mái tôn là của anh Lục xây dựng và sử dụng tử 2015 đến nay, thì không có việc cho thuê tài sản, không lẽ ông H lấy tài sản của L cho L thuê. Thời điểm ký kết VBTT 01/2015 là do anh T2 ký kết với vợ cH anh S chị Huyền, anh Lục không ký, tuy nhiên do anh T2 không có tiền để nộp theo VBTT

01/2015 thì có chuyển giao lại cho anh Lục ngay từ năm 2015, anh Lục có đưa cho anh T2 số tiền hơn 1 tỷ đồng, tuy nhiên việc chuyển giao và đưa tiền này là anh Lục và anh T2 tự nguyện thực hiện với nhau, không có giấy tờ gì, cụ thể thời gian ngày tháng anh Lục không nhớ nhưng ngay từ năm 2015 anh Lục đã nhận bàn giao mặt B từ anh T2 và bắt đầu cho dựng nhà xưởng lên, nhưng đến năm 2016 thì vợ cH anh S chị Huyền cùng ông T2 mới lập VBTT 01/2016 để huỷ VBTT 01/2015, sau đó bên B gồm anh Lục, chị L, chị V, chị Xuân, anh Rin do anh Lục làm đại diện theo uỷ quyền T1hành ký kết VBTT 02/2016 như trong hồ sơ vụ án.

Hợp đồng cho thuê tài sản này được ký kết nhằm che dấu giao dịch thật là việc chuyển nhượng QSD 1.915m2/6.926,7m2 đất của ông Nguyễn Hà S, bà Nguyễn Thị Thanh Huyền thuê của Nhà nước nộp tiền thuê đất hằng năm cho ông L, ông Rin, bà L, bà V và bà Xuân từ năm 2016 dưới dạng Văn bản thoả thuận số 02/2016 ngày 22/6/2016, tiếp tục được hợp thức bởi Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023 ngày 06/01/2023; mặt khác, trong hợp đồng ghi tài sản cho thuê là "sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với 474,5m2 đất" nhưng thực tế không có "sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với 474,5m2 đất" mà trên đất là 01 nhà khung thép tiền chế của ông Lục lắp dựng từ năm 2015. Do đó, anh Lục đề nghị Toà tuyên Hợp đồng cho thuê tài sản ngày 06/01/2023 vô hiệu. Anh Lục không yêu cầu Toà giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mặc dù đã được Toà án giải thích và hiểu rõ về quyền và nghĩa vụ của mình.

** Tại biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ vụ án, Bà L là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (anh Nguyễn Hà Hải) và là đại diện theo ủy quyền của người làm chứng (anh Nguyễn Hà S) khai bổ sung đối với yêu cầu phản tố của anh L như* sau: Hợp đồng thuê tài sản ngày 06/01/2023 được nêu trong vụ án này không vô hiệu do không pH là giả tạo như những gì anh L viết trong nội dung đơn phản tố đề ngày 28/5/2025.

Bà L diễn giải quá trình ký kết và thực hiện các hợp đồng với anh L từ năm 2015 cho đến khi khởi kiện vụ án này như sau:

Ngày 23/5/2015, Văn bản thoả thuận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền với đất thuê số 01 (sau đây được viết tắt là: VBTT 01/2015) được ký kết giữa các bên: bên chuyển nhượng (bên A): anh Nguyễn Hà S, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền; bên nhận chuyển nhượng (bên B): ông Lê T1T2; bên vay vốn: công ty TNHH 2-9 Hà Tây. Theo đó, đối tượng của VBTT 01/2015 này là một phần sân đường, bãi đỗ xe gắn liền đất thuê có diện tích 1.915m2 nằm trong toàn bộ diện tích 6.926,7m2 đất thuê tại xã HX, thành phố Hà Nội, đất thuê này đã được UBND huyện Ứng Hoà (cũ), thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ số AO 410498, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 01595 ngày 14/01/2009, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng

năm. Phần diện tích 1.915m2 này có tứ cận như sau: phía Tây Bắc giáp đường 21B có bề mặt 48,5m; phía Đông Bắc giáp đất ruộng của Hợp tác xã nông nghiệp thôn Nam Dương có chiều sâu 37,13m; phía Đông Nam giáp ao của Hợp tác xã thôn nam Dương có chiều ngang 48,5m; phía Tây Nam giáp đất thuê của ông Nguyễn Hà S có chiều sâu 41,92m. Việc ký kết VBTT 01/2015 này do các bên hoàn toàn tự nguyện.

Do bên B (ông Lê T1T2 là bên nhận chuyển nhượng) vi phạm P thức thanh toán được quy định tại khoản 2 Điều 4 VBTT 01/2015 nên VBTT số 01/2015 không thể tiếp tục thực hiện được. Do đó, ngày 22/6/2016 ba bên trong VBTT 01/2015 tiếp tục lập Biên bản huỷ Văn bản thoả thuận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền với đất thuê số 01/2016/BBHVBTT (sau đây viết tắt là VBTT 01/2016), theo đó các bên đều tự nguyện thoả thuận và thống nhất huỷ bỏ VBTT 01/2015, bên B (ông Lê T1T2) đã thực hiện việc thanh toán cho bên A một phần giá trị theo VBTT 01/2015 kể từ ngày 23/5/2015 đến hết ngày 21/6/2016 với tổng số tiền là 3.800.000.000đồng (ba tỷ tám trăm nghìn đồng) đứng tên là ông Lê T1T2 và bà Đào Thị H L. Đồng thời các bên thống nhất chuyển toàn bộ số tiền 3.800.000.000đồng (ba tỷ tám trăm nghìn đồng) sang ghi nhận nghĩa vụ thanh toán của VBTT số 02/2016 ngày 22/6/2016 được nêu sau đây. Việc lập VBTT 01/2016 cũng hoàn toàn do các bên tự nguyện thoả thuận và thống nhất. Do đó VBTT 01/2015 đã được các bên thống nhất huỷ bỏ toàn bộ, không còn hiệu lực, không còn giá trị pháp L kể từ ngày 22/6/2016. Nên việc ông L cho rằng VBTT 01/2015 vẫn còn hiệu lực là không đúng.

Tiếp theo, ngay sau đó, cùng ngày 22/6/2016, các bên gồm có: bên chuyển nhượng (bên A) – anh Nguyễn Hà S, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền cùng bên nhận chuyển nhượng (bên B)– anh L, anh Rin, chị L, chị Xuân, chị V (đều uỷ quyền cho anh L), bên vay vốn: công ty TNHH 2-9 Hà Tây đều tự nguyện thoả thuận thống nhất và ký kết Văn bản thoả thuận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền với đất thuê số 02/2016 (sau đây viết tắt VBTT 02/2016) thay thế VBTT 01/2015.

Tại thời điểm ký kết VBTT 01/2015 cũng như VBTT 02/2016, tài sản là đối tượng chuyển nhượng trong 02 VBTT này đang được vợ cH anh S chị Huyền thế chấp bảo đảm cho khoản nợ vay Ngân hàng của công ty TNHH 2-9 Hà Tây do bà Nguyễn Thị L – là đại diện theo pháp luật. Do đó, trong VBTT có ghi rõ nội dung thoả thuận bên B do anh L làm đại diện theo uỷ quyền có trách nhiệm thành lập công ty và thực hiện thanh toán theo các đợt ghi trong VBTT 02/2016 để công ty TNHH 2-9 Hà Tây thực hiện việc trả nợ gốc lãi cho ngân hàng, sau đó giải chấp tài sản thế chấp để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bên B như nêu trong VBTT 02/2016. Tuy nhiên, trong suốt quá trình đó anh L không thành lập được công ty theo thoả thuận trong VBTT số 02/2016, anh L cũng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng

thoả thuận, để tránh việc công ty TNHH 2-9 Hà Tây quá hạn nợ với ngân hàng sẽ bị Ngân hàng thu hồi phát mại tài sản thế chấp là tài sản chuyển nhượng trong VBTT 02/2016 nên bản thân bà L pH đi vay tiền nơi khác để thanh toán trả cho Ngân hàng, còn khoản nợ này được chuyển sang nợ từ anh L với vợ cH anh S chị Huyền (do vợ cH anh S chị Huyền uỷ quyền cho bà L thay mặt tham gia toàn bộ các giao dịch) và tính lãi theo Ngân hàng tại thời điểm đó, mặc dù lãi thực tế bà L trả ở ngoài cao hơn rất nhiều. Theo đó, ngày 22/6/2016 bên B trong VBTT 02/2016 đã viết biên bản xác nhận nợ với vợ cH anh S chị Huyền số tiền tổng gốc lãi là 3.220.900.000đồng.

Vì trong VBTT 02/2016 chỉ ghi chung chung bên B gồm có: anh L, anh Rin, chị L, chị Xuân và chị V, đều do anh L làm đại diện theo uỷ quyền để giao dịch với vợ cH anh S chị Huyền, và cũng chỉ ghi chung chung số tiền nhận chuyển nhượng là 6.105.000.000đồng (sáy tỷ một trăm linh năm triệu đồng) nhưng không phân định rõ phần diện tích của mỗi người là bao nhiêu, tương ứng với số tiền là bao nhiêu, khi đó bà L chỉ biết anh L đứng ra đại diện, còn anh L cùng những người khác thoả thuận đóng góp với nhau như nào vợ cH anh S chị Huyền hay bà L đều không biết. Tuy nhiên, sau này đến năm 2018 chị L và chị V có nói chuyện với bà L về việc các chị đã đưa hết tiền thuộc phần nghĩa vụ của mình cho anh L nhưng không rõ phần diện tích tài sản chuyển nhượng của mình là như thế nào nên chị L, chị V cùng anh L gặp trực tiếp bà L (bà L đại diện cho vợ cH anh S, chị Huyền) để thống nhất lại phần tiền thuộc nghĩa vụ của chị L, chị V và chị Xuân (chị Xuân uỷ quyền cho chị V) đã nộp đầy đủ cho anh L, trong suốt quá trình anh L thực hiện việc thanh toán dần cho vợ cH anh S chị Huyền để trả vào ngân hàng thay công ty TNHH 2-9 Hà Tây thì số tiền chị V, chị L, chị Xuân đưa cho anh L cũng được đối trừ vào đây. Toàn bộ số tiền khoảng hơn ba tỷ như anh L có khai đã thanh toán trả cho bà L là tiền nợ gốc lãi mà bà L vay hộ anh L để kịp thực hiện nghĩa vụ theo VBTT 02/2016, và trong số tiền này cũng gồm tiền thuộc phần nghĩa vụ của chị L, chị V, chị Xuân, anh Rin và một phần của anh L chứ không pH toàn bộ tiền riêng của anh L để thực hiện riêng nghĩa vụ thanh toán theo VBTT 02/2016 của anh L. Theo đó, năm 2018 anh L và anh Rin viết Giấy xác nhận nợ và cam kết trả nợ cho vợ cH anh S chị Huyền số tiền là 1.443.167.227 đồng. Nợ này chỉ còn là nợ của anh L và anh Rin với vợ cH anh S chị Huyền theo VBTT 02/2016. Do anh L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng thoả thuận trong VBTT 02/2016, nên bản thân bà L đã vay tiền giúp ông L để thanh toán cho Ngân hàng cho kịp thời gian, nên các số tiền anh L nộp sau này chỉ là tiền trả nợ gốc lãi khi bà L vay hộ chứ không pH tiền anh L trả để thanh toán theo VBTT 02/2016 như anh L trình bày. Toàn bộ số tiền anh L nợ bà L này và số tiền anh L trả nợ dần cho bà L (để bù vào số tiền bà L vay hộ anh L) đã được đối trừ hết vào các phần

nghĩa vụ của chị L, chị V, anh Rin và một phần của anh L để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo VBTT 02/2016 (sau này được hợp thức hoá trong hợp đồng nguyên tắc số 01/2023 để phân định quyền lợi của mỗi người), còn một phần nghĩa vụ của anh L không thực hiện thanh toán theo đúng thoả thuận VBTT 02/2016 nên anh L nhất trí bàn giao trả lại phần diện tích tài sản chuyển nhượng tương đương số tiền anh L còn nợ cho vợ cH anh S chị Huyền để vợ cH anh S chị Huyền gộp vào chung với phần diện tích đất của Công ty HD được Nhà nước cho thuê, sau đó công ty HD chuyển nhượng phần này cho anh Nguyễn Hà H. Và anh L có nhu cầu tiếp tục sử dụng phần diện tích này nên anh L hỏi thuê lại của anh H. Cũng để tạo điều kiện cho anh L nếu muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng lại phần diện tích tài sản gắn liền với đất thuê nên trong Hợp đồng thuê tài sản tại Điều 5.1 có thoả thuận trong thời hạn từ ngày 06/01/2023 đến tháng 6/2023 nếu anh L nhận chuyển nhượng lại từ anh H với số tiền 1.576.827.000đồng thì anh L không pH thanh toán tiền thuê tài sản, nếu hết tháng 6/2023 anh L không nhận chuyển nhượng thì anh L pH trả tiền thuê từ ngày 06/01/2023 đến ngày 31/12/2024. Tuy nhiên, anh L đều vi phạm mọi thoả thuận. Cho nên đến ngày 06/01/2023 anh L không còn nợ bà L khoản tiền nào nữa.

Để đảm bảo quyền lợi cho chị L, chị V nên ngày 06/01/2023 các bên thống nhất lập vi B số 30 để huỷ bỏ VBTT 02/2016, sau đó các bên ký kết lại Hợp đồng nguyên tắc số 01 cùng vi B số 31 ngày 06/01/2023 để ghi rõ từng phần diện tích tài sản gắn liền với đất mà chị L, chị V, anh Rin và anh L nhận chuyển nhượng và phân định rõ số tiền mỗi người pH chịu trách nhiệm là bao nhiêu. Và để hợp thức theo nguyên tắc kế toán thì toàn bộ số tiền pH thanh toán của VBTT 02/2016 là 6.105.000.000đồng được thể hiện trong phiếu chi (thực tế số tiền này bà L đã vay giúp bên B trong VBTT 02/2016 do anh L làm đại diện để thanh toán trả nợ Ngân hàng và giải chấp tài sản thế chấp chứ không pH bên B thanh toán cho vợ cH anh S chị Huyền) số 18 ngày 06/01/2023 do Công ty TNHH 2-9 Hà Tây phát hành. Tiếp theo, công ty TNHH 2-9 Hà Tây cũng đã lập phiếu thu số 7 số tiền 880.623.000đồng với bà Đào Thị H L, phiếu thu số 6 số tiền 2.380.000.000đồng với bà Nguyễn Thị V, phiếu thu số 4 số tiền 850.715.000đồng với ông Nguyễn Quang L, phiếu thu số 5 số tiền 811.835.000đồng với ông Nguyễn Thế Rin đều ngày 06/01/2023; các phiếu thu này đều thể hiện những người có tên nộp tiền nêu trên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình với công ty HD theo thoả thuận trong Hợp đồng Nguyên tắc số 01/2023. Bản thân anh L cũng đã thực hiện xong phần nghĩa vụ của phần diện tích tài sản gắn liền với đất mà anh L nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023 (được chuyển từ VBTT 02/2016 sang), nhưng với phần diện tích tài sản gắn liền với đất mà anh L thuê lại của anh H theo hợp đồng thuê tài sản thì anh L chưa thực hiện xong. Thực tế toàn bộ số

tiền thể hiện trong 4 phiếu thu ngày 06/01/2023 nêu trên đều không pH do những người có tên nêu trên nộp tiền mặt vào công ty TNHH 2-9 Hà Tây mà được vợ cH anh S, chị Huyền, bà L và công ty TNHH 2-9 Hà Tây xác nhận đối trừ vào tổng số tiền anh L đại diện bên B trong VBTT 02/2016 thanh toán trả cho bà L đối với các khoản nợ bà L vay hộ anh L. Việc anh L không có tiền thực hiện theo thoả thuận 02/2016 nên có nhờ bà L đứng ra vay để nộp hộ cho đúng lộ trình thanh toán đều được chị L, chị V, anh Rin chứng kiến biết sự việc.

Theo đó, do anh L chưa thanh toán đúng hạn, chưa thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng được ghi trong nội dung VBTT 02/2016 nên ngày 06/01/2023 anh L và anh S (chị Huyền uỷ quyền cho anh S) cùng nhau tự nguyện thoả thuận, thống nhất (được ghi nhận trong vi B) nội dung: thống nhất huỷ và chấm dứt việc thực hiện VBTT 02/2016 nêu trên cùng các nội dung thoả thuận khác. Do đó VBTT 02/2016 cũng chấm dứt, bị huỷ bỏ và không có giá trị kể từ ngày 06/01/2023.

Cùng ngày 06/01/2023 các bên trong Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023 và Hợp đồng thuê tài sản ngày 06/1/2023 được các bên tham gia ký kết tự nguyện, lập vi B theo nội dung bản khai bà L và anh H, anh S đã khai như nêu trên.

Do đó, một lần nữa bà L khẳng định yêu cầu phản tố của anh L là hoàn toàn không có căn cứ.

Mặt khác, anh L cho rằng trên đất anh L thuê của anh H không có sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với 474,5m2 đất mà trên đất là 01 nhà khung thép tiền chế của ông L lắp dựng từ năm 2015. Tuy nhiên, trong Hợp đồng thuê tài sản ngày 06/01/2023 giữa anh H và anh L, tại Điều 4.1 của Hợp đồng có thể hiện nội dung: *"đến hết 31/12/2024 nếu anh L không di dời, chuyển đi trả lại diện tích đất thuê cho anh H, anh H sẽ thu hồi toàn bộ khung thép, xưởng tôn mà anh L đã dựng lên (trên khu vực diện tích cho thuê)"*.

Do đó, nay anh H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện của anh H cụ thể như sau: buộc anh L pH thanh toán trả cho anh H số tiền thuê nhà từ ngày 06/01/2023 đến ngày 31/12/2024 (23 tháng 25 ngày) là 357.500.000 đồng và buộc anh L trả lại mặt B cho anh H, đồng thời pH bàn giao toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của anh L (là toàn bộ nhà xưởng khung thép lợp tôn do anh Lục xây dựng từ năm 2015 như nêu trên) theo đúng nội dung thoả thuận trong Điều 4.1 của Hợp đồng thuê tài sản ngày 06/01/2023 nêu trên để anh H được toàn quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp do anh L vi phạm thoả thuận. Thực tế cho đến nay anh L vẫn sử dụng mặt B của anh H cho đến nay chưa bàn giao nhưng anh H chỉ yêu cầu anh L trả số tiền thuê từ 06/01/2023 đến hết 31/12/2024, và không yêu cầu trả nợ lãi hay phạt chậm trả.

Bà L đề nghị Toà không T1hành hoà giải nữa, đưa vụ án ra xét xử ngay sau khi

T1hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

** Tại Công văn số 523/UBND-KT ngày 23/9/2025 có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – UBND xã HX trình bày:* Đối với công trình nhà xưởng và sân nền bê tông do ông Nguyễn Quang L xây dựng từ năm 2015 trên diện tích 454,7m2 nằm tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 02 thuộc thôn Nam Dương, xã HX; một phần công trình được xây dựng nằm trong hành lang giao thông Quốc lộ 21B … Theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Giao thông đường bộ năm 2008, khoản 1 Điều 19 Luật Đường Bộ năm 2024, việc xây dựng công trình trong phạm vi đất hành lang giao thông là không đúng quy định, thuộc hành vi vi phạm và pH bị xử L. UBND xã HX đề nghị Toà án xem xét, tuyên buộc chủ sở hữu công trình có trách nhiệm tự tháo dỡ công trình vi phạm ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Do khối lượng công việc lớn sau khi thực hiện chính quyền 02 cấp, UBND xã xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình xét xử vụ án tại Toà án.

** Tại biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – vợ cH anh Nguyễn Thế B, chị Trịnh Thị P đều trình bày:* Về mối quan hệ: vợ cH anh chị là em ruột và em dâu của anh Nguyễn Quang L. Với bà L không có quan hệ gì, chỉ là người cùng làng. Liên quan đến việc tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản ngày 06/01/2023 giữa anh H và anh L như nào anh chị không biết, cũng không có liên quan. Tại buổi Toà án xuống xem xét thẩm định tài sản anh chị mới biết.

Vào thời điểm từ năm 2015 đổ về trước anh chị và vợ cH anh L có làm ăn chung kinh doanh đá granit ở khu vực dốc đầu thôn Nội Xá, xã Vạn Thái (cũ). Sau đó, năm 2015, anh L nhận chuyển nhượng diện tích đất của vợ cH anh Nguyễn Hà S chị Nguyễn Thị Thanh Huyền đang là đối tượng tranh chấp trong vụ án này thì anh chị chuyển xưởng kinh doanh lên đó. Anh L là người đứng ra ký giấy tờ chuyển nhượng với vợ cH anh S chị Huyền, sau đó anh chị cùng vợ cH anh L thống nhất lấy tiền chung từ việc kinh doanh đá granits trước đó để xây dựng nhà xưởng, khung thép, nền bê tông và sử dụng vào việc kinh doanh từ năm 2015 cho đến nay. Tổng số tiền thời điểm đó là bao nhiêu anh chị không nhớ. Anh chị và vợ cH anh L mỗi bên góp vốn 50%. Việc làm ăn chung này các bên chỉ nói miệng, không lập hợp đồng gì, việc chốt tiền gốc lãi thuê kế toán làm sổ sách, khoảng năm 2023 đến nay do làm ăn không tốt nên không thuê kế toán nữa. Khu nhà xưởng này, anh chị và vợ cH anh L thay phiên nhau trông nom quản L, làm việc ban ngày, buổi tối không ở lại. Ngoài vợ cH anh L và vợ cH anh chị thì không còn ai khác có góp vốn, quản L, sử dụng tại nhà xưởng đó, không có ai đăng ký tạm trú hay thường trú tại đó, vì nhà ở chính của anh chị ở thôn DX ngay gần đó nên tối anh chị về nhà ngủ.

Nay anh chị được biết anh H kiện anh L ra toà yêu cầu trả tiền thuê tài sản là sân

đường, bãi đỗ xe trên diện tích đất 474,5m2; đồng thời yêu cầu anh L bàn giao toàn bộ diện tích nhà xưởng đó cho anh H được toàn quyền sở hữu, sử dụng. Quan điểm của anh chị: đề nghị toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Việc góp tiền làm ăn kinh doanh, xây dựng nhà xưởng khung thép, mái tôn, nền bê tông vợ cH anh chị cùng vợ cH anh L sẽ tự giải quyết với nhau. Anh chị không có yêu cầu độc lập.

** Tại biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Trịnh Thị H trình bày*: Về mối quan hệ: chị là vợ anh Nguyễn Quang L. Liên quan đến việc tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản ngày 06/01/2023 giữa anh H và anh L như nào chị không biết cụ thể. Tại phiên toà ngày 24/9/2025 chị mới hiểu rõ nội dung sự việc. Toàn bộ nội dung từ đầu đến cuối đều do một mình anh L đứng ra làm việc và ký kết hồ sơ, giấy tờ, chị cũng biết sự việc nhưng không có ý kiến phản đối gì.

Vào thời điểm từ năm 2015 đổ về trước vợ cH chị và vợ cH anh B có làm ăn chung kinh doanh đá granit ở khu vực dốc đầu thôn Nội Xá, xã Vạn Thái cũ. Sau đó, năm 2015, anh L nhận chuyển nhượng diện tích đất là đối tượng tranh chấp trong vụ án này thì chuyển xưởng kinh doanh lên đó. Anh L là người đứng ra ký giấy tờ, sau đó vợ cH chị cùng vợ cH anh B thống nhất lấy tiền chung từ việc kinh doanh đá granits trước đó để xây dựng nhà xưởng, khung thép, nền bê tông và sử dụng vào việc kinh doanh từ năm 2015 cho đến nay. Tổng số tiền thời điểm đó là bao nhiêu chị không nhớ. Vợ cH chị và vợ cH anh B mỗi bên góp vốn 50%. Việc làm ăn chung này chỉ nói miệng, không lập hợp đồng gì, chị cũng không biết gì về giấy tờ, đều do anh L đứng ra làm việc. Khu nhà xưởng này, vợ cH chị và vợ cH anh B thay phiên nhau trông nom quản L, làm việc ban ngày, buổi tối không ở lại. Ngoài vợ cH anh B và vợ cH chị thì không còn ai khác có góp vốn, quản L, sử dụng tại nhà xưởng đó. Không có ai đăng ký tạm trú hay thường trú tại đó, vì nhà ở chính của mọi người ở dốc thôn Nội Xá, xã HX ngay gần đó nên tối mọi người về nhà ngủ.

Nay chị được biết anh H kiện anh L ra toà yêu cầu trả tiền thuê tài sản là sân đường, bãi đỗ xe trên diện tích đất 474,5m2; đồng thời yêu cầu anh L bàn giao toàn bộ diện tích nhà xưởng đó cho anh H được toàn quyền sở hữu, sử dụng. Quan điểm của tôi: đề nghị toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Chị không có yêu cầu độc lập.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/9/2025 có trong hồ sơ vụ án, Bị đơn – anh Nguyễn Quang L trình bày về việc góp vốn kinh doanh, xây dựng nhà xưởng khng thép, mái tôn, nền bê tông với vợ cH anh Nguyễn Thế B:* Do trước đây không hiểu pháp luật nên anh có khai với Toà án tại buổi xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp trong vụ án chỉ có một mình anh quản L sử dụng nhà xưởng trên thửa đất

là đối tượng tranh chấp trong vụ án này. Nhưng thực tế, việc đứng ra ký kết giấy tờ, văn bản thoả thuận với vợ cH anh S chị Huyền, anh H hay công ty HD là do một mình anh cùng nhóm người chị V, chị L, anh Rin đứng ra ký kết, vợ anh hay vợ cH anh B không đứng ra ký kết giấy tờ gì. Mọi việc anh làm vợ anh là chị Trịnh Thị H tuy không tham gia nhưng đều có biết ít nhiều và đều không có ý kiến phản đối. Vợ cH anh B cùng vợ cH anh có góp vốn làm ăn kinh doanh xưởng đá granit, toàn bộ nhà xưởng khung thép, nền bê tông hiện đang xây dựng trên phần diện tích đất 474,5m2 như nêu trong vụ án, mỗi bên góp 50% vốn, số vốn này lấy từ nguồn góp kinh doanh trước đó, nhưng việc làm ăn chung góp vốn này chỉ B miệng, không lập giấy tờ gì. Nội dung như vợ anh và vợ cH anh B trình bày trong biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ vụ án là đúng. Ngoài vợ cH anh và vợ cH anh B ra, không còn ai có góp vốn hay có liên quan gì đến khu nhà xưởng, mái tôn, nền bê tông hay tài sản tranh chấp trong vụ án này. Liên quan đến việc góp vốn kinh doanh làm ăn, xây dựng nhà xưởng khung thép, mái tôn, nền bê tông vợ cH anh và vợ cH anh B tự giải quyết với nhau. Anh không có yêu cầu gì khác.

** Tại biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, Người làm chứng – anh Nguyễn Hà S trình bày*: Anh là anh trai anh Nguyễn Hà H, là con trai bà Nguyễn Thị L. Anh là Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của công ty TNHH Thương Mại và Xây Dựng HD (sau đây viết tắt là công ty HD).

Công ty HD là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 198 (khu 1), tờ bản đồ số 2 toạ lạc tại thôn Nam Dương, xã Thái Hoà (trước đây là xã Hoà Nam), huyện Ứng Hoà, thành phố Hà Nội, nguồn gốc sử dụng: nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn sử dụng đến ngày 05/9/2058, mục đích sử dụng: làm cơ sở sản xuất kinh doanh và dịch vụ thương mại, theo GCN QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 575908 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/4/2018, số vảo sổ cấp GCN: CT 07925.

Theo đó, ngày 06/01/2023 công ty HD ký hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT với 05 ông bà gồm: Nguyễn Quang L, sinh năm 1973; Nguyễn Thế Rin, sinh năm 1980; bà Đào Thị H L, sinh năm 1971; bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1976 đều ở thôn DX, xã Thái Hoà, huyện Ứng Hoà, và anh Nguyễn Hà H là nguyên đơn trong vụ án. Nội dung hợp đồng là công ty HD chuyển nhượng một phần tài sản sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với 1.956m2 đất thuê cho 05 ông bà có tên nêu trên theo từng phần diện tích của mỗi người với số tiền cụ thể như sau:

- ông Rin nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 244,3m2 – lô số 6, với số tiền 811.835.000đồng;

- Bà L nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 256m2 – lô số 3, với số tiền 880.623.000đồng;

- Bà V nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 293,1m2 – lô số 2; 214,2m2 – lô số 4; 208,9m2 – lô số 5, với số tiền 2.380.000.000đồng;

- Ông L nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 256m2 – lô số 7, với số tiền 850.715.000đồng;

- Anh H nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 474,5m2 – lô số 7, với số tiền 1.576.827.000đồng;

Có bản đồ hiện trạng khu đất tháng 8/2018 do Công ty CP Khảo sát và Đo đạc HDcấp.

Để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 01 nêu trên, các bên trong hợp đồng đã thống nhất lập Vi B số 31/2023/VB-TPLSĐ ngày 06/01/2023 tại Văn phòng Thừa phát lại Sao Đỏ có địa chỉ: số 443 Nguyễn Trãi 2, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh H Dương.

Khi chuyển nhượng, trên mặt B có các tài sản là tường bao quanh và nền sân bãi. Anh được biết sau khi nhận chuyển nhượng từ công ty HD, anh H ký hợp đồng thuê tài sản với anh L phần diện tích đã nhận chuyển nhượng nêu trên. Tuy nhiên anh L không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thuê.

Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, anh H làm đơn khởi kiện anh Lục gửi đến toà án. Quan điểm anh đề nghị Toà giải quyết đảm bảo quyền lợi cho anh H.

** Tại biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, Người làm chứng - chị Đào Thị H L trình bày:* Về mối quan hệ: chị không có quan hệ gì đặc biệt với bà L hay anh L, chỉ là hàng xóm với nhau. Chị diễn giải quá trình ký kết và thực hiện các hợp đồng giữa chị cùng anh Lục, chị V và anh Rin với phía công ty HD hay nhà bà L, anh H từ năm 2015 cho đến khi khởi kiện vụ án này như sau:

Chị được biết, ngày 23/5/2015, Văn bản thoả thuận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền với đất thuê số 01 (sau đây được viết tắt là: VBTT 01/2015) được ký kết giữa các bên: bên chuyển nhượng (bên A): anh Nguyễn Hà S, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền; bên nhận chuyển nhượng (bên B): ông Lê T1T2; bên vay vốn: công ty TNHH 2-9 Hà Tây. Theo đó, đối tượng của VBTT 01/2015 này là một phần sân đường, bãi đỗ xe gắn liền đất thuê có diện tích 1.915m2 nằm trong toàn bộ diện tích 6.926,7m2 đất thuê tại xã HX, thành phố Hà Nội, đất thuê này đã được UBND huyện Ứng Hoà (cũ), thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ số AO 410498, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 01595 ngày 14/01/2009, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng

năm. Phần diện tích 1.915m2 này có tứ cận như sau: phía Tây Bắc giáp đường 21B có bề mặt 48,5m; phía Đông Bắc giáp đất ruộng của Hợp tác xã nông nghiệp thôn Nam Dương có chiều sâu 37,13m; phía Đông Nam giáp ao của Hợp tác xã thôn nam Dương có chiều ngang 48,5m; phía Tây Nam giáp đất thuê của ông Nguyễn Hà S có chiều sâu 41,92m. Do bên B (ông Lê T1T2 là bên nhận chuyển nhượng) vi phạm P thức thanh toán được quy định tại khoản 2 Điều 4 VBTT 01/2015 nên VBTT số 01/2015 không thể tiếp tục thực hiện được. Do đó, ngày 22/6/2016 ba bên trong VBTT 01/2015 tiếp tục lập Biên bản huỷ Văn bản thoả thuận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền với đất thuê số 01/2016/BBHVBTT (sau đây viết tắt là VBTT 01/2016), theo đó các bên đều tự nguyện thoả thuận và thống nhất huỷ bỏ VBTT 01/2015, bên B (ông Lê T1T2) đã thực hiện việc thanh toán cho bên A một phần giá trị theo VBTT 01/2015 kể từ ngày 23/5/2015 đến hết ngày 21/6/2016 với tổng số tiền là 3.800.000.000đồng (ba tỷ tám trăm nghìn đồng) đứng tên là ông Lê T1T2 và bà Đào Thị H L. Đồng thời các bên thống nhất chuyển toàn bộ số tiền 3.800.000.000đồng (ba tỷ tám trăm nghìn đồng) sang ghi nhận nghĩa vụ thanh toán của VBTT số 02/2016 ngày 22/6/2016 được nêu sau đây (thực tế số tiền này là do chị Lý, chị V, chị Xuân, anh Rin cùng góp tiền đưa anh L để anh L thanh toán thay cho ông T2). Việc lập VBTT 01/2016 cũng hoàn toàn do các bên tự nguyện thoả thuận và thống nhất. Do đó VBTT 01/2015 đã được các bên thống nhất huỷ bỏ toàn bộ, không còn hiệu lực, không còn giá trị pháp L kể từ ngày 22/6/2016.

Tiếp theo, ngay sau đó, cùng ngày 22/6/2016, các bên gồm có: bên chuyển nhượng (bên A) – anh Nguyễn Hà S, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền cùng bên nhận chuyển nhượng – anh L, anh Rin, chị V, chị Xuân, chị Lý (đều uỷ quyền cho anh L), bên vay vốn: công ty TNHH 2-9 Hà Tây đều tự nguyện thoả thuận thống nhất và ký kết Văn bản thoả thuận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền với đất thuê số 02/2016 (sau đây viết tắt VBTT 02/2016) thay thế VBTT 01/2015. Phần của chị Lý đã thanh toán đủ cho anh L nhận nhưng chị Lý không biết rõ phần diện tích đất có tài sản gắn liền trên đất mà chị được nhận chuyển nhượng là bao nhiêu.

Tuy nhiên, do anh L chưa thanh toán đúng hạn, chưa thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng được ghi trong nội dung VBTT 02/2016 (phần của anh L, còn phần của chị Lý đã thực hiện xong với anh L) nên anh L có nhờ bà L đứng ra vay tiền nơi khác hộ để trả vào Ngân hàng thực hiện thay phần nghĩa vụ của bên B trong VBTT 02/2016 cho kịp T1độ nên bà L có đi vay, sau này anh L trả dần bà L. Chị Lý có chứng kiến sự việc này, chị V, anh Rin cũng đều chứng kiến. Và vì đã nộp tiền đủ cho anh L mà không biết phần tài sản nhận chuyển nhượng của mình là như thế nào, chị Lý cũng mới biết anh L chưa thực hiện xong nghĩa vụ của anh L với vợ cH anh S

chị Huyền theo VBTT 02/2016, điều này ảnh hưởng đến quyền lợi của chị Lý cũng như chị V nên hai chị yêu cầu anh L đi cùng hai chị gồm có: anh L, anh Rin, chị V, chị Lý cùng đến gặp bà L (bà L là đại diện cho công ty TNHH 2-9 Hà Tây và cũng đại diện thay vợ cH anh S chị Huyền vì bà L là mẹ đẻ anh S) và đều thống nhất xác nhận chị Lý, chị V đã thực hiện xong phần nghĩa vụ theo VBTT 02/2016, phần tiền thuộc nghĩa vụ này của chị Lý, chị V được vợ cH anh S chị Huyền đối trừ vào tiền anh L trả nợ dần bà L, đến năm 2018 chỉ còn anh L và anh Rin là nợ tiền vợ cH anh S chị Huyền theo VBTT 02/2016, nhưng thực tế là nợ tiền bà L vì bà L đứng ra vay tiền hộ anh L để thanh toán cho vợ cH S Huyền vào Ngân hàng theo lộ trình trong VBTT 02/2016.

Để đảm bảo quyền lợi của mình, để rõ ràng phần diện tích tài sản mà chị và chị V nhận chuyển nhượng tương ứng với số tiền nộp cho anh L là bao nhiêu nên ngày 06/01/2023 anh L (đại diện cho tất cả mọi người, khi đó chị Xuân đang chấp hành án trong trại giam đã có giấy uỷ quyền cho chị V thay mặt giải quyết) và anh S (chị Huyền uỷ quyền cho anh S) cùng nhau tự nguyện thoả thuận, thống nhất (được ghi nhận trong vi B số 30 ngày 06/01/2023) nội dung: thống nhất huỷ và chấm dứt việc thực hiện VBTT 02/2016 nêu trên cùng các nội dung thoả thuận khác. Do đó VBTT 02/2016 cũng chấm dứt, bị huỷ bỏ và không có giá trị kể từ ngày 06/01/2023. Lúc này anh L mới chỉ nộp được một phần tiền nghĩa vụ thanh toán của mình, còn phần diện tích tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng tương ứng với phần tiền anh L chưa nộp, anh L trao trả lại cho vợ cH anh S chị Huyền để anh S chị Huyền gộp vào cùng với diện tích đất công ty HD được nhà nước cho thuê như GCNQSDĐ CN575908. Sau này, phần diện tích này công ty HD chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hà H theo nội dung Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023.

Toàn bộ số tiền thực hiện nghĩa vụ thanh toán của chị L và chị V theo VBTT 02/2016 mà chị đã đưa cho anh L trước đó đều được đối trừ chuyển sang thực hiện nghĩa vụ thanh toán của chị Lý với công ty HD tại Hợp đồng Nguyên tắc số 01/2023 nên công ty TNHH 2-9 Hà Tây đã viết phiếu thu cho chị như bà L đã giao nộp cho Toà án.

Theo đó, ngày 06/01/2023 công ty HD ký hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT với 05 ông bà gồm: Nguyễn Quang L, sinh năm 1973; Nguyễn Thế Rin, sinh năm 1980; bà Đào Thị H L, sinh năm 1971; bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1976 đều ở thôn DX, xã Thái Hoà, huyện Ứng Hoà (cũ), và anh Nguyễn Hà H là nguyên đơn trong vụ án. Nội dung hợp đồng là công ty HD chuyển nhượng một phần tài sản sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với 1.956m2 đất thuê cho 05 ông bà có tên nêu trên theo từng phần diện tích của mỗi người với số tiền cụ thể như sau:

- Ông Rin nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 244,3m2 – lô số 6, với số tiền 811.835.000đồng;

- Bà L nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 256m2 – lô số 3, với số tiền 880.623.000đồng;

- Bà V nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 293,1m2 – lô số 2; 214,2m2 – lô số 4; 208,9m2 – lô số 5, với số tiền 2.380.000.000đồng;

- Ông L nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 256m2 – lô số 7, với số tiền 850.715.000đồng;

- Anh H nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 474,5m2 – lô số 7, với số tiền 1.576.827.000đồng;

Có bản đồ hiện trạng khu đất tháng 8/2018 do Công ty CP Khảo sát và Đo đạc HDcấp.

Để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 01 nêu trên, các bên trong hợp đồng đã thống nhất lập Vi B số 31/2023/VB-TPLSĐ ngày 06/01/2023 tại Văn phòng Thừa phát lại Sao Đỏ có địa chỉ: số 443 Nguyễn Trãi 2, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh H Dương.

Ngay sau đó, chị được biết, căn cứ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01 nêu trên, cùng ngày 06/01/2023 anh H và anh L đã ký Hợp đồng cho thuê tài sản với nội dung anh H cho anh L thuê lại một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 475,5m2 căn cứ theo Bản đồ hiện trạng nêu trên, với giá thuê 15.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê từ 06/01/2023 đến hết ngày 31/12/2024.

Nay chị được biết, anh H đang khởi kiện anh L theo nội dung Hợp đồng thuê tài sản nêu trên, quan điểm của chị: không liên quan đến phần tài sản gắn liền với diện tích đất mà chị nhận chuyển nhượng lại của công ty HD theo hợp đồng nguyên tắc số 01 nêu trên nên chị không liên quan gì. Chị đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền chuyển nhượng đó với công ty HD (được chuyển từ VBTT 02/2016) và đóng thuế đất hằng năm từ năm 2016 cho đến năm 2025. Đây là tranh chấp riêng giữa anh H và anh L, chỉ liên quan đến phần tài sản gắn liền trên đất của diện tích đất do anh H nhận chuyển nhượng của công ty HD. Việc anh L cho rằng hợp đồng thuê tài sản ngày 06/01/2023 nêu trên là giả tạo là không đúng bởi chính chị chứng kiến việc anh H và anh L đề nghị Văn phòng thừa phát lại lập vi B. Anh L cho rằng VBTT 01/2015 vẫn còn hiệu lực lại càng sai, nếu thế tại sao anh lại tham gia ký kết các Văn bản và hợp đồng sau này.

Chị đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Việc chị đưa tiền cho anh L để thực hiện phần nghĩa vụ của chị theo VBTT

02/2016 không có giấy tờ gì, nhưng đã được bà L và anh L thừa nhận thông qua việc anh L và anh Rin ký giấy xác nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 20/3/2018 với vợ cH anh S chị Huyền.

Do không liên quan, cũng không có tài liệu giấy tờ gì để giao nộp cho Toà án nên chị xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc khác của toà án, xin được vắng mặt tại phiên toà xét xử vụ án, biết nội dung gì chị đã kê khai hết trong bản khai này, đề nghị toà không đưa chị vào tham gia tố tụng trong vụ án, không pH giao bất cứ văn bản tố tụng nào cho chị, chị từ chối nhận.

** Tại biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, Người làm chứng - chị Nguyễn Thị V trình bày*: Về mối quan hệ: chị không có quan hệ gì đặc biệt với bà L hay anh L, chỉ là hàng xóm với nhau. Chị diễn giải quá trình ký kết và thực hiện các hợp đồng giữa chị với phía công ty HD hay nhà bà L, anh H từ năm 2015 cho đến khi khởi kiện vụ án này như sau:

Chị được biết, ngày 23/5/2015, Văn bản thoả thuận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền với đất thuê số 01 (sau đây được viết tắt là: VBTT 01/2015) được ký kết giữa các bên: bên chuyển nhượng (bên A): anh Nguyễn Hà S, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền; bên nhận chuyển nhượng (bên B): ông Lê T1T2; bên vay vốn: công ty TNHH 2-9 Hà Tây. Theo đó, đối tượng của VBTT 01/2015 này là một phần sân đường, bãi đỗ xe gắn liền đất thuê có diện tích 1.915m2 nằm trong toàn bộ diện tích 6.926,7m2 đất thuê tại xã HX, thành phố Hà Nội, đất thuê này đã được UBND huyện Ứng Hoà (cũ), thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ số AO 410498, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 01595 ngày 14/01/2009, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Phần diện tích 1.915m2 này có tứ cận như sau: phía Tây Bắc giáp đường 21B có bề mặt 48,5m; phía Đông Bắc giáp đất ruộng của Hợp tác xã nông nghiệp thôn Nam Dương có chiều sâu 37,13m; phía Đông Nam giáp ao của Hợp tác xã thôn nam Dương có chiều ngang 48,5m; phía Tây Nam giáp đất thuê của ông Nguyễn Hà S có chiều sâu 41,92m. Do bên B (ông Lê T1T2 là bên nhận chuyển nhượng) vi phạm P thức thanh toán được quy định tại khoản 2 Điều 4 VBTT 01/2015 nên VBTT số 01/2015 không thể tiếp tục thực hiện được. Do đó, ngày 22/6/2016 ba bên trong VBTT 01/2015 tiếp tục lập Biên bản huỷ Văn bản thoả thuận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền với đất thuê số 01/2016/BBHVBTT (sau đây viết tắt là VBTT 01/2016), theo đó các bên đều tự nguyện thoả thuận và thống nhất huỷ bỏ VBTT 01/2015, bên B (ông Lê T1T2) đã thực hiện việc thanh toán cho bên A một phần giá trị theo VBTT 01/2015 kể từ ngày 23/5/2015 đến hết ngày 21/6/2016 với tổng số tiền là 3.800.000.000đồng (ba tỷ tám trăm nghìn đồng) đứng tên là ông Lê T1T2 và bà Đào Thị H L. Đồng thời các bên thống nhất chuyển toàn bộ số tiền

3.800.000.000đồng (ba tỷ tám trăm nghìn đồng) sang ghi nhận nghĩa vụ thanh toán của VBTT số 02/2016 ngày 22/6/2016 được nêu sau đây (thực tế số tiền này là do chị V, chị L, chị Xuân, anh Rin cùng góp tiền đưa anh L để anh L thanh toán thay cho ông T2). Việc lập VBTT 01/2016 cũng hoàn toàn do các bên tự nguyện thoả thuận và thống nhất. Do đó VBTT 01/2015 đã được các bên thống nhất huỷ bỏ toàn bộ, không còn hiệu lực, không còn giá trị pháp L kể từ ngày 22/6/2016.

Tiếp theo, ngay sau đó, cùng ngày 22/6/2016, các bên gồm có: bên chuyển nhượng (bên A) – anh Nguyễn Hà S, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền cùng bên nhận chuyển nhượng – anh L, anh Rin, chị L, chị Xuân, chị V (đều uỷ quyền cho anh L), bên vay vốn: công ty TNHH 2-9 Hà Tây đều tự nguyện thoả thuận thống nhất và ký kết Văn bản thoả thuận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền với đất thuê số 02/2016 (sau đây viết tắt VBTT 02/2016) thay thế VBTT 01/2015. Phần của chị V đã thanh toán đủ cho anh L nhận nhưng chị V không biết rõ phần diện tích đất có tài sản gắn liền trên đất mà chị được nhận chuyển nhượng là bao nhiêu.

Tuy nhiên, do anh L chưa thanh toán đúng hạn, chưa thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng được ghi trong nội dung VBTT 02/2016 (phần của anh L, còn phần của chị đã thực hiện xong với anh L) nên anh L có nhờ bà L đứng ra vay tiền nơi khác hộ để trả vào Ngân hàng thực hiện thay phần nghĩa vụ của bên B trong VBTT02/20165 cho kịp T1độ nên bà L có đi vay, sau này anh L trả dần bà L. Chị có chứng kiến sự việc này, chị L, anh Rin cũng đều chứng kiến. Và vì đã nộp tiền đủ cho anh L mà không biết phần tài sản nhận chuyển nhượng của mình là như thế nào, chị cũng mới biết anh L chưa thực hiện xong nghĩa vụ của anh L với vợ cH anh S chị Huyền theo VBTT 02/2016, điều này ảnh hưởng đến quyền lợi của chị cũng như chị L nên các chị yêu cầu anh L đi cùng các chị gồm có: anh L, anh Rin, chị L, chị V cùng đến gặp bà L (bà L là đại diện cho công ty TNHH 2-9 Hà Tây và cũng đại diện thay vợ cH anh S chị Huyền vì bà L là mẹ đẻ anh S) và đều thống nhất xác nhận chị V, chị L đã thực hiện xong phần nghĩa vụ theo VBTT 02/2016, phần tiền thuộc nghĩa vụ này của các chị được vợ cH anh S chị Huyền đối trừ vào tiền anh L trả nợ dần bà L, đến năm 2018 chỉ còn anh L và anh Rin là nợ tiền vợ cH anh S chị Huyền theo VBTT 02/2016, nhưng thực tế là nợ tiền bà L vì bà L đứng ra vay tiền hộ anh L để thanh toán cho vợ cH S Huyền vào Ngân hàng theo lộ trình trong VBTT 02/2016.

Để đảm bảo quyền lợi của mình, để rõ ràng phần diện tích tài sản mà các chị nhận chuyển nhượng tương ứng với số tiền mà các chị nộp cho anh L là bao nhiêu nên ngày 06/01/2023 anh L (đại diện cho tất cả các anh chị, khi đó chị Xuân đang chấp hành án trong trại giam đã có giấy uỷ quyền cho chị thay mặt giải quyết) và anh S (chị Huyền uỷ quyền cho anh S) cùng nhau tự nguyện thoả thuận, thống nhất (được

ghi nhận trong vi B số 30 ngày 06/01/2023) nội dung: thống nhất huỷ và chấm dứt việc thực hiện VBTT 02/2016 nêu trên cùng các nội dung thoả thuận khác. Do đó VBTT 02/2016 cũng chấm dứt, bị huỷ bỏ và không có giá trị kể từ ngày 06/01/2023. Lúc này anh L mới chỉ nộp được một phần tiền nghĩa vụ thanh toán của mình, còn phần diện tích tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng tương ứng với phần tiền anh L chưa nộp, anh L trao trả lại cho vợ cH anh S chị Huyền để anh S chị Huyền gộp vào cùng với diện tích đất công ty HD được nhà nước cho thuê như GCNQSDĐ CN575908. Sau này, phần diện tích này công ty HD chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hà H theo nội dung Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023.

Toàn bộ số tiền thực hiện nghĩa vụ thanh toán của chị V và chị L theo VBTT 02/2016 mà chị đã đưa cho anh L trước đó đều được đối trừ chuyển sang thực hiện nghĩa vụ thanh toán của chị với công ty HD tại Hợp đồng Nguyên tắc số 01/2023 nên công ty TNHH 2-9 Hà Tây đã viết phiếu thu cho chị và chị Lý như bà L đã giao nộp cho Toà án.

Theo đó, ngày 06/01/2023 công ty HD ký hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT với 05 ông bà gồm: Nguyễn Quang L, sinh năm 1973; Nguyễn Thế Rin, sinh năm 1980; tôi - bà Đào Thị H L, sinh năm 1971; bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1976 đều ở thôn DX, xã Thái Hoà, huyện Ứng Hoà, và anh Nguyễn Hà H là nguyên đơn trong vụ án. Nội dung hợp đồng là công ty HD chuyển nhượng một phần tài sản sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với 1.956m2 đất thuê cho 05 ông bà có tên nêu trên theo từng phần diện tích của mỗi người với số tiền cụ thể như sau:

- ông Rin nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 244,3m2 – lô số 6, với số tiền 811.835.000đồng;

- Bà L nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 256m2 – lô số 3, với số tiền 880.623.000đồng;

- Bà V nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 293,1m2 – lô số 2; 214,2m2 – lô số 4; 208,9m2 – lô số 5, với số tiền 2.380.000.000đồng;

- Ông L nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 256m2 – lô số 7, với số tiền 850.715.000đồng;

- Anh H nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 474,5m2 – lô số 7, với số tiền 1.576.827.000đồng;

Có bản đồ hiện trạng khu đất tháng 8/2018 do Công ty CP Khảo sát và Đo đạc HDcấp.

Để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 01 nêu trên, các bên trong hợp đồng đã thống nhất lập Vi B số 31/2023/VB-TPLSĐ ngày 06/01/2023 tại

Văn phòng Thừa phát lại Sao Đỏ có địa chỉ: số 443 Nguyễn Trãi 2, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh H Dương.

Ngay sau đó, chị được biết, căn cứ theo Hợp đồng nguyên tắc số 01 nêu trên, cùng ngày 06/01/2023 anh H và anh L đã ký Hợp đồng cho thuê tài sản với nội dung anh H cho ông L thuê lại một phần tài sản gắn liền trên đất thuê diện tích 475,5m2 căn cứ theo Bản đồ hiện trạng nêu trên, với giá thuê 15.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê từ 06/01/2023 đến hết ngày 31/12/2024.

Nay chị được biết, anh H đang khởi kiện anh L theo nội dung Hợp đồng thuê tài sản nêu trên, quan điểm của chị: không liên quan đến phần tài sản gắn liền với diện tích đất mà chị nhận chuyển nhượng lại của công ty HD theo hợp đồng nguyên tắc số 01 nêu trên nên chị không liên quan gì. Chị đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền chuyển nhượng đó với công ty HD (được chuyển từ VBTT 02/2016). Đây là tranh chấp riêng giữa anh H và anh L, chỉ liên quan đến phần tài sản gắn liền trên đất của diện tích đất do anh H nhận chuyển nhượng của công ty HD. Việc anh L cho rằng hợp đồng thuê tài sản ngày 06/01/2023 nêu trên là giả tạo là không đúng bởi chính chị chứng kiến việc anh H và anh L đề nghị Văn phòng thừa phát lại lập vi B. Anh L cho rằng VBTT 01/2015 vẫn còn hiệu lực lại càng sai, nếu thế tại sao anh lại tham gia ký kết các Văn bản và hợp đồng sau này.

Chị đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Anh L làm mất thời gian của chị quá. Việc anh L cho rằng đã thanh toán cho bà L tổng số tiền hơn 3 tỷ đồng từ năm 2015 đến nay là thực hiện xong nghĩa vụ của anh L theo VBTT 02/2016 là không đúng, bởi trong số tiền này có cả tiền của chị, chị L, anh Rin đưa cho anh L để thanh toán theo VBTT 02/2016 chứ không pH tiền riêng của cá nhân anh L, thêm nữa đó là tiền anh L trả nợ bà L vì anh L nhờ bà L vay hộ như chị nêu trên. Chị thiết nghĩ, nếu anh L cứ khăng khăng khẳng định đến năm 2018 đã thanh toán trả cho bà L số tiền hơn 3 tỷ là nghĩa vụ của anh theo VBTT 02/2016 rồi thì L do gì ngày 06/01/2023 anh lại nhất trí tự nguyện thoả thuận và thống nhất ký kết các vi B số 30, 31, 32 cùng các tài liệu có liên quan khác, chị, chị Lý cùng anh Rin đều có mặt tại buổi ký kết các giấy tờ nêu trên (VBTT 02/2016, Vi B 30, 31, 32 cùng các hợp đồng kèm theo ngày 06/01/2023), đều chứng kiến sự tự nguyện của anh L, anh L hoàn toàn tự nguyện, hoàn toàn tỉnh táo và minh mẫn.

Việc chị đưa tiền cho anh L để thực hiện phần nghĩa vụ của chị theo VBTT 02/2016 không có giấy tờ gì, nhưng đã được bà L và anh L thừa nhận thông qua việc anh L và anh Rin ký giấy xác nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 20/3/2018 với vợ cH anh S chị Huyền.

Do không liên quan, cũng không có tài liệu giấy tờ gì để giao nộp cho Toà án

nên chị xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc khác của toà án, xin được vắng mặt tại phiên toà xét xử vụ án, biết nội dung gì chị đã kê khai hết trong bản khai này, đề nghị toà không đưa chị vào tham gia tố tụng trong vụ án, không pH giao bất cứ văn bản tố tụng nào cho chị, chị từ chối nhận.

** Tại biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ vụ án, Người làm chứng – anh Lê T1T2 trình bày*: Về mối quan hệ: bà L là thím trong họ của anh; anh cũng có họ hàng xa với anh Nguyễn Quang L. Vào thời điểm năm 2015, biết vợ cH anh Nguyễn Hà S chị Nguyễn Thị Thanh Huyền là con trai và con dâu bà Nguyễn Thị L có mảnh đất thuê của Nhà nước. Anh có đến gặp nói chuyện và làm việc với vợ cH anh S chị Huyền cùng bà L để nhận chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền với đất thuê trên diện tích 6.926m2 đất thuê tại Hoà Nam, huyện Ứng Hoà, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 410498, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 01595 ngày 14/01/2009, nguồn gốc sử dụng đất là Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, theo hợp đồng thuê đất số 01/2009HĐTĐ ngày 06/01/2009. Các bên đã lập VBTT số 01/2015 nêu trong vụ án này để ký kết thoả thuận (bút L số 160-165). Người đứng ra ký kết VBTT 01/2015 với vợ cH anh S chị Huyền và công ty 2-9 là anh nhưng thực tế người đứng ra nhận chuyển nhượng là nhóm người do anh Nguyễn Quang L làm đại diện gồm có anh Nguyễn Quang L, anh Nguyễn Thế Rin, chị Phan Thị Xuân, chị Đào Thị H L và chị Nguyễn Thị V. Ngay sau khi ký VBTT 01/2015 anh bàn giao mặt B cho nhóm anh L quản L, sử dụng, anh L cũng xây dựng nhà xưởng trên một phần diện tích đất đó để sử dụng luôn. Quá trình thực hiện VBTT 01/2015, số tiền 3.800.000.000đồng mà anh đã thực hiện nghĩa vụ là của nhóm người do anh L làm đại diện đưa cho anh; Tuy nhiên, do sau đó nhóm người do anh L làm đại diện không tiếp tục thực hiện được nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận trong VBTT 01/2015 nên anh cũng không muốn liên quan gì, anh còn rất nhiều việc pH làm nên anh cùng vợ cH anh S chị Huyền và công ty 2-9 tự nguyện thoả thuận và thống nhất lập VBTT 01/2016 để huỷ bỏ toàn bộ nội dung VBTT 01/2015 kể từ ngày 22/6/2016. Các bên cũng giải quyết xong hậu quả của việc huỷ bỏ VBTT 01/2015 đó rồi. Toàn bộ số tiền 3.800.000.000đồng anh đã chuyển ngang sang nghĩa vụ cho nhóm người do anh L làm đại diện để thực hiện nghĩa vụ của họ theo VBTT 02/2016 như nêu trong hồ sơ vụ án, cụ thể trong 3.800.000.000đồng nêu trên phần của anh L, anh Rin, chị Xuân, chị L và chị V như nào anh không biết. Như vậy, mới trả lại đúng bản chất của sự việc, để nhóm người anh L trực tiếp ký kết văn bản với vợ cH anh S chị Huyền và bà L, không còn liên quan gì đến anh nữa. Trước đây, anh đứng tên ký VBTT 01/2015 giúp nhóm người anh L là do bà L không tin tưởng nhóm người anh L nên không ký VBTT, khi đó anh được anh em giúp có thể thành lập công ty để làm

ăn nên anh L nhờ thì anh đứng ra thay để ký kết văn bản với vợ cH anh S chị Huyền và bà L, nhưng sau này thấy quá lằng nhằng nên anh đã thống nhất huỷ bỏ đi. Do đó, đến nay anh không còn liên quan gì nữa, số tiền nhóm người anh L đưa cho anh để thực hiện nghĩa vụ VBTT 01/2015 các bên cũng đã thực hiện với nhau xong. Do không có liên quan gì nên anh xin vắng mặt tại các buổi làm việc khác của toà, xin vắng mặt tại phiên toà xét xử vụ án. Anh cũng không có tài liệu chứng cứ gì để nộp cho toà án.

** Tại Biên bản xem xét, thẩm định và định giá ngày 22/8/2025:*

- Phần diện tích lô đất số 7.2 (anh Lục và anh Hải ký hợp đồng thuê tài sản) nêu trên có tổng diện tích đo đạc hiện trạng là 474,5m2, đất có trị giá 25.000.000đ/m^2, Phần diện tích lô đất số 7.2 nêu trên có giá: 474,5m^2 x 25.000.000đ/m^2 = 11.862.500.000đồng (*Mười một tỷ, tám tram sáu mươi hai triệu, năm tram nghìn đồng*);

- Trên Phần diện tích lô đất số 7.2 nêu trên có 01 khung nhà xưởng kết cấu trụ cột móng cột thép lợp mái tôn, có giá trị: 851.400.000đồng (*Tám tram năm mươi mốt triệu bốn trăm nghìn đồng*);

- Trên Phần diện tích lô đất số 7.2 nêu trên có nền sân bê tông có giá trị: 21.787.000đồng *(Hai mươi mốt triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn đồng).*

** Tại phiên tòa:*

- Tại phiên toà, bị đơn nộp bổ sung đơn xin miễn giảm tiền án phí có xác nhận của chính quyền địa P; các đương sự khác đều không nộp bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ gì.

- Tại phiên toà ngày 30/9/2025 Bị đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố;

- Tại phiên toà ngày 24/9/2025, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có mặt; tại phiên toà mở lại ngày 30/9/2025 Bị đơn có quan điểm từ chối người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nên người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đều vắng mặt;

- Tại phần tranh luận, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và Bị đơn tự nguyện thoả thuận và thống nhất được toàn bộ nội dung của vụ án, đề nghị Toà án ghi nhận sự tự nguyện và thoả thuận đó.

- Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá cũng như các chi phí tố tụng khác: nguyên đơn xin tự chịu, không yêu cầu bị đơn hay ai pH chịu, không đề nghị Tòa giải quyết.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Hà Nội có quan điểm về tố*

tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các quy định về tố tụng dân sự như tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự, tạo điều kiện cho họ được trình bày quan điểm, T1hành hòa giải theo đúng quy định nhưng không thành. Hội đồng xét xử T1hành xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành đề nghị HĐXX tuyên ghi nhận toàn bộ thoả thuận về toàn bộ nội dung vụ án của các đương sự; Bị đơn pH chịu án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"* giữa anh Nguyễn Hà Hải với anh Nguyễn Quang Lục (địa chỉ: thôn DX, xã Hòa Xá, thành phố Hà Nội). Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện cũng như nộp án phí theo quy định của pháp luật nên Tòa án nhân dân khu vực 12 – Hà Nội thụ L giải quyết là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

- Trong vụ án, có người làm chứng – anh Nguyễn Thế Rin. Tòa án đã triệu tập nhưng anh Rin không đến tòa án làm việc. Tuy nhiên, ngoài anh Rin còn có chị Lý, chị V, anh T2 đều biết đến sự việc, đều đến Tòa án làm chứng, khai báo về những nội dung mà chị Lý, chị V và anh T2 chứng kiến và biết có liên quan đến vụ án nên việc anh Rin không đến Tòa án làm việc không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

- Tại những buổi làm việc ban đầu tại Tòa, anh Lục ủy quyền cho chị Đặng Thị Loan thay mặt anh tham gia tố tụng tại Tòa án, tuy nhiên, tại buổi hòa giải lần 2 ngày 12/6/2025 anh Lục trình bày: kể từ ngày hôm nay (ngày 12/6/2025) cho đến khi kết thúc vụ án, anh không ủy quyền cho chị Đặng Thị Loan nữa. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa chị Loan vào tham gia tố tụng trong vụ án là có căn cứ.

- Về áp dụng pháp luật: Trong vụ án này có các giao dịch dân sự được ký kết, thực hiện vào thời điểm năm 2015, 2016 và 2023. Căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 thì: *"giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực (01/01/2017) mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm quy định chi tiết Bộ luật Dân sự năm 2005".* Do đó, pháp luật được áp dụng giải quyết trong vụ án này bao gồm các quy định của Bộ luật Dân sự 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên qun đều có mặt; một số đương sự vắng mặt đều có đơn trình bày quan điểm xin vắng mặt. Do đó, HĐXX T1hành xét xử vụ án đúng với quy định.

2. Về nội dung:

[2.1]. Về yêu cầu phản tố của Bị đơn - đề nghị tuyên bố Hợp đồng cho thuê tài sản ngày 06/01/2023 giữa anh Nguyễn Hà H và anh Nguyễn Quang L vô hiệu do giả tạo:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời khai của các đương sự cùng người làm chứng, HĐXX nhận thấy: Ngày 23/5/2015, VBTT 01/2015 được ký kết giữa các bên: bên chuyển nhượng (bên A): anh Nguyễn Hà S, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền; bên nhận chuyển nhượng (bên B): ông Lê T1T2; bên vay vốn: công ty TNHH 2-9 Hà Tây. Theo đó, đối tượng của VBTT 01/2015 này là một phần sân đường, bãi đỗ xe gắn liền đất thuê có diện tích 1.915m2 nằm trong toàn bộ diện tích 6.926,7m2 đất thuê tại xã HX, thành phố Hà Nội, đất thuê này đã được UBND huyện Ứng Hoà (cũ), thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ số AO 410498, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 01595 ngày 14/01/2009, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Phần diện tích 1.915m2 này có tứ cận như sau: phía Tây Bắc giáp đường 21B có bề mặt 48,5m; phía Đông Bắc giáp đất ruộng của Hợp tác xã nông nghiệp thôn Nam Dương có chiều sâu 37,13m; phía Đông Nam giáp ao của Hợp tác xã thôn nam Dương có chiều ngang 48,5m; phía Tây Nam giáp đất thuê của ông Nguyễn Hà S có chiều sâu 41,92m.

Việc ký kết VBTT 01/2015 này do các bên hoàn toàn tự nguyện. Do bên B (ông Lê T1T2 là bên nhận chuyển nhượng) vi phạm P thức thanh toán được quy định tại khoản 2 Điều 4 VBTT 01/2015 nên VBTT số 01/2015 không thể tiếp tục thực hiện được. Do đó, ngày 22/6/2016 ba bên trong VBTT 01/2015 tiếp tục lập VBTT 01/2016 tự nguyện thoả thuận và thống nhất huỷ bỏ VBTT 01/2015, bên B (ông Lê T1T2) đã thực hiện việc thanh toán cho bên A một phần giá trị theo VBTT 01/2015 kể từ ngày 23/5/2015 đến hết ngày 21/6/2016 với tổng số tiền là 3.800.000.000đồng *(ba tỷ tám trăm nghìn đồng)* đứng tên là ông Lê T1T2 và bà Đào Thị H L. Đồng thời các bên trong Văn bản thoả thuận thống nhất chuyển toàn bộ số tiền 3.800.000.000đồng *(ba tỷ tám trăm nghìn đồng)* sang ghi nhận nghĩa vụ thanh toán của VBTT số 02/2016 ngày 22/6/2016 được nêu dưới đây. Việc lập VBTT 01/2016 cũng hoàn toàn do các bên tự nguyện thoả thuận và thống nhất. Do đó, VBTT 01/2015 đã được các bên thống nhất huỷ bỏ toàn bộ, không còn hiệu lực, không còn giá trị pháp L kể từ ngày 22/6/2016.

Anh L cho rằng các bên tự lập VBTT 01/2016 để huỷ bỏ, thay thế VBTT

01/2015 là không hợp pháp bởi chưa được phán quyết của toà án hay cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, tại Điều 11 VBTT 01/2015 quy định: *"... không bên nào có quyền đơn P huỷ bỏ văn bản này ..."*. Bên cạnh đó, Điều 121 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"Giao dịch dân sự là Hợp đồng hoặc hành vi pháp L đơn P ...."*; Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"Hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp sau đây: ...2. Theo thoả thuận của các bên; ....4. Hợp đồng bị huỷ bỏ, bị đơn P chấm dứt thực hiện ..."*. Như vậy, việc các bên trong VBTT 01/2015 đã cùng nhau tự nguyện thoả thuận và thống nhất thể hiện B VBTT 01/2016 (B văn bản có đầy đủ chữ ký các bên) huỷ bỏ toàn bộ VBTT 01/2015 và đều xác định mọi nội dung của VBTT 01/2015 đều không còn hiệu lực thực hiện kể từ ngày các bên ký vào Biên bản huỷ VBTT 01/2016 này (ngày 22/6/2016). Việc tự nguyện này của các bên trong VBTT 01/2015 và VBTT 01/2016 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Do đó, VBTT 01/2015 được xác định là bị huỷ bỏ và không còn hiệu lực kể từ ngày 22/6/2016 mà không cần được phán quyết của toà án hay cơ quan có thẩm quyền nào khác.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005: *"Khi hợp đồng bị huỷ bỏ thì ..... các bên pH hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được B hiện vật thì pH trả B tiền"*. Thực tế, VBTT 01/2015 bị huỷ bỏ là do không thể tiếp tục thực hiện được do bên B (ông Lê T1T2) vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nhưng ông Nguyễn Quang L, chị Nguyễn Thị V, chị Đào Thị H L, anh Nguyễn Thế Rin có nguyện vọng được ký kết và thực hiện việc chuyển nhượng (thay thế vị trí của ông T2) với vợ cH anh Nguyễn Hà S chị Nguyễn Thị Thanh Huyền nên phần nghĩa vụ ông T2 đã thực hiện là số tiền 3.800.000.000đồng (*ba tỷ tăm trăm triệu đồng)* kể từ ngày 23/05/2015 đến hết ngày 21/06/2016 đã được các bên trong VBTT 01/2015 cùng ông Nguyễn Quang L, chị Nguyễn Thị V, chị Đào Thị H L, anh Nguyễn Thế Rin tự nguyện thoả thuận và thống nhất chuyển sang ghi nhận nghĩa vụ thanh toán của VBTT số 02/2016 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quang L, chị Nguyễn Thị V, chị Đào Thị H L, anh Nguyễn Thế Rin với bên chuyển nhượng là vợ cH anh Nguyễn Hà S chị Nguyễn Thị Thanh Huyền. Do đó, ông Lê T1T2 cũng không còn liên quan gì trong vụ án này, hậu quả của việc huỷ bỏ VBTT 01/2015 cũng đã được các bên giải quyết xong.

Cùng ngày 22/6/2016, các bên gồm có: bên chuyển nhượng (bên A) – anh Nguyễn Hà S, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền cùng bên nhận chuyển nhượng (bên B) – anh L, anh Rin, chị L, chị Xuân, chị V (đều uỷ quyền cho anh L đại diện), bên vay vốn: công ty TNHH 2-9 Hà Tây đều tự nguyện thoả thuận thống nhất và ký kết VBTT 02/2016 thay thế VBTT 01/2015.

Tương tự như trên, do bên B (thực tế là phần riêng cá nhân anh L) trong VBTT

02/2016 vi phạm thoả thuận đã ký kết như: anh L không thành lập được công ty, không thanh toán tiền theo đúng các đợt thoả thuận; mặt khác, chị L và chị V, chị Xuân (uỷ quyền cho chị V) đều đã đưa đủ phần tiền của mình cho anh L đại diện để nộp về cho vợ cH anh S chị Huyền nhưng tại VBTT 02/2016 không phân định rõ phần diện tích các chị được quyền tương ứng với số tiền đã nộp là bao nhiêu nên các chị đã đến gặp bà L làm việc. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho các bên, ngày 06/01/2023 các bên trong VBTT 02/2016 đã tự nguyện thoả thuận và thống nhất lập Vi B số 30/2023/VB-TPLSĐ huỷ và chấm dứt việc thực hiện VBTT 02/2016. Việc huỷ bỏ này của các bên là hoàn toàn tự nguyện, do đó như đã phân tích ở trên thì VBTT 02/2016 cũng được xác định là bị huỷ bỏ và không còn hiệu lực kể từ ngày 06/01/2023 mà không cần được phán quyết của toà án hay cơ quan có thẩm quyền nào khác.

Do các bên muốn tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng một phần sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với đất thuê và để rõ ràng phần diện tích của mỗi người nên đã tự nguyện thoả thuận và thống nhất ký Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023 ngày 06/01/2023 giữa Bên chuyển nhượng – Công ty HD (lúc này thửa đất seri số AO 410498 thể hiện trong VBTT 01/2015 được gộp vào với phần diện tích đất của công ty HD tạo thành thửa đất seri số CN 575908 mà công ty HD được nhà nước cho thuê được thể hiện trong Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023 này) với bên nhận chuyển nhượng – anh Nguyễn Quang L, anh Nguyễn Thế Rin, chị Nguyễn Thị V, chị Đào Thị H L và anh Nguyễn Hà H. Theo đó, toàn bộ số tiền anh L, anh Rin, chị V và chị L đã nộp theo VBTT 02/2016 trước đây đều được công ty HD tính toán phần diện tích sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với đất thuê tương ứng và chuyển ngang sang thực hiện nghĩa vụ của các anh chị tại Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023 này, theo đó cũng phân định rõ phần diện tích sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với đất thuê của mỗi người tương ứng được đánh số từ lô số 01 – 06, 7.1 như nội dung các đương sự nêu trên, đồng thời để hợp thức hoá chứng từ bà L đã phát hành các phiếu chi và phiếu thu có trong hồ sơ vụ án (bút L 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 98, 99, 100, 101, 102). Trong hợp đồng nguyên tắc số 01/2023 này cũng có thêm anh Nguyễn Hà H trong danh sách bên nhận chuyển nhượng và phần diện tích của anh H là lô số 7.2 thể hiện trong Hợp đồng Nguyên tắc số 01/2023 (có sơ đồ đất đính kèm – Bút L 10). Phần lô số 7.2 này thực tế là được anh L cùng vợ cH anh S chị Huyền và công ty HD tính toán trên số tiền anh L còn thiếu (khi thực hiện VBTT 02/2016) để cắt lại phần diện tích tương ứng để công ty HD chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hà H. Bản thân anh L thừa nhận có ký kết vào các VBTT 01/2016, VBTT 02/2016, vi B số 30/2023/VB-TPLDSĐ, Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023 và Vi B số 31/2023/VB-TPLSĐ nêu trên. Anh L

hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, không bị ép buộc, đe doạ, lừa dối; anh L hoàn toàn tự nguyện ký kết và thoả thuận. Do đó, việc anh L cho rằng bà L làm khống giấy tờ mua bán, thu chi và dùng lời lẽ lừa gạt và hối thúc để mọi người không đề phòng và không có thời gian nghiên cứu nội dung hợp đồng của bà là không có căn cứ.

Trên cơ sở Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023, anh L ký kết hợp đồng thuê tài sản ngày 06/01/2023 với anh Nguyễn Hà H để thuê lại phần diện tích lô số 7.2 của anh H như đã nêu trên. Anh L ký kết hợp đồng thuê này cũng hoàn toàn là tự nguyện, đã được Thừa phát lại Sao Đỏ lập vi B số 32/2023/VB-TPLSĐ. Toàn bộ nội dung thể hiện trong các văn bản: VBTT 01/2015, VBTT 02/2016, Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023 và Hợp đồng thuê tài sản ngày 06/01/2023 đều thể hiện đối tượng giao dịch trong các văn bản đó là "chuyển nhượng một phần sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với đất thuê" chứ không có bất kỳ nội dung nào thể hiện là chuyển nhượng đất. Ngay từ lời khai ban đầu của anh L (bút L 86) thể hiện anh L biết rõ "bà L có mảnh đất thuê". Theo quy định của pháp luật dân sự thì "sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với đất thuê" không pH là tài sản bị cấm hoặc hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, do đó, "sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với đất thuê" cũng là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, anh L cho rằng Hợp đồng thuê tài sản được ký kết nhằm che dấu giao dịch thật là việc chuyển nhượng Quyền sử dụng 1.915m2/6.926,7m2 đất của thửa đất seri số CN 575908 là không có căn cứ.

Trên lô số 7.2 (theo sơ đồ đính kèm thể hiện trong Hợp đồng nguyên tắc 01/2023) có 01 khung nhà xưởng do anh L xây dựng từ năm 2015 (từ khi nhận lại từ ông T2 trong VBTT 01/2015). Thực tế các lần huỷ bỏ VBTT 01/2015 và VBTT 02/2016 đều là do một bên vi phạm nghĩa vụ nên không thể tiếp tục thực hiện được, chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho người khác, và để đảm bảo quyền lợi của các bên thì các bên đi đến thống nhất huỷ bỏ VBTT cũ để tái thiết lập VBTT mới với nội dung chi tiết, cụ thể hơn nên thực tế anh L vẫn tiếp tục sử dụng khung nhà xưởng này từ khi xây dựng đến nay. Tại mục 1.1 Điều 1 Hợp đồng thuê tài sản ngày 06/01/2023 thể hiện đối tượng của hợp đồng thuê là một phần tài sản sân đường, bãi đỗ xe gắn liền trên đất thuê chứ không thể hiện là khung nhà xưởng; hơn nữa, tại mục 4.1 Điều 4 Hợp đồng thuê tài sản ngày 06/01/2023 có nội dung: *"đến hết ngày 31/12/2024 nếu bên B (anh L) không di dời, chuyển trả lại diện tích đất thuê cho bên A (anh H), bên A sẽ thu hồi toàn bộ khung thép, xưởng tôn mà bên B đã dựng lên (trên khu vực diện tích đất cho thuê)".* Điều này thể hiện, ngay từ khi ký kết hợp đồng thuê tài sản này anh H vẫn luôn xác định khung nhà xưởng đó là của anh L nên trong hợp đồng thuê tài sản không có bất cứ nội dung nào thể hiện anh H cho anh L thuê tài sản là khung nhà xưởng đó. Do đó, việc anh L cho rằng trong hợp đồng thuê tài sản ghi tài sản cho

thuê là "sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với 474,5m2 đất" nhưng thực tế không có "sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với 474,5m2 đất" mà trên đất là 01 nhà khung thép tiền chế của ông Lục lắp dựng từ năm 2015, như vậy không lẽ ông H cho ông L thuê tài sản của ông L là không có căn cứ.

Tại mục 5.1 Điều 5 Hợp đồng thuê tài sản có nội dung: *"trong thời hạn kể từ ngày ký kết Hợp đồng này đến tháng 6/2023, nếu bên B nhận chuyển nhượng phần tài sản thuê nêu trên với số tiền là 1.576.827.000đồng (một tỷ năm trăm bảy mươi sáu triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng) thì bên A không tính tiền thuê tài sản trên; trong trường hợp hết tháng 6/2023 mà bên B không nhận chuyển nhượng tài sản thuê nêu trên thì bên B có trách nhiệm trả tiền thuê tài sản được tính từ ngày 06/01/2023 đến ngày 31/12/2024 theo giá thuê tại Điều 3 của Hợp đồng này (15.000.000đồng/tháng)".* Thực tế, quá trình thực hiện VBTT 02/2016 anh L mới chỉ thực hiện được một phần nghĩa vụ của mình nên phía vợ cH anh S chị Huyền cùng công ty HD đã tính toán và phân lại cho anh L được nhận chuyển nhượng một phần sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với đất thuê diện tích 256m2 – lô số 7.1 ký kết tại Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023. Đối với số tiền anh L không thực hiện theo đúng thoả thuận trong VBTT 02/2016, nhưng để tiếp tục được thực hiện thoả thuận, anh L có nhờ bà L đứng ra vay tiền nơi khác giúp để nộp tiền thực hiện nghĩa vụ của anh L trong VBTT 02/2016 (việc này anh L có thừa nhận, chị L và chị V làm chứng). Quá trình anh L thực hiện nghĩa vụ theo VBTT 02/2016 sau này được bà L cùng vợ cH anh S, chị Huyền và công ty HD tính toán trừ vào tiền gốc và lãi bà L vay hộ anh L và trừ vào phần nghĩa vụ anh L thực hiện để được nhận chuyển nhượng lô 7.1 như nêu trên. Đến ngày 06/01/2023 anh L vẫn không thực hiện được việc trả tiền bà L vay hộ, do đó phần nghĩa vụ anh L chưa thực hiện đã được các bên tự nguyện thoả thuận và thống nhất cắt lại phần diện tích sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với đất thuê của lô 7.2 để trả lại cho vợ cH anh S chị Huyền, sau này gộp vào phần diện tích đất thuê của công ty HD để chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hà H. Do đó, cũng tính đến ngày 06/01/2023 anh L không còn nợ khoản tiền nào đối với bà L hay vợ cH anh S chị Huyền hay công ty HD. Số tiền anh H pH thanh toán cho công ty HD để thực hiện hợp đồng nguyên tắc số 01/2023 là 1.576.827.000đồng *(một tỷ, năm trăm bảy mươi sáu, tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng)*. Để tạo điều kiện cho anh L được nhận chuyển nhượng lô số 7.2 nên giữa anh H và anh L mới có thoả thuận như nêu tại mục 5.1 Điều 5 Hợp đồng thuê tài sản. Điều này là hoàn toàn phù hợp với thực tế và không trái quy định pháp luật.

Trong suốt quá trình làm việc, anh L cho rằng đã trả số tiền hơn ba tỷ cho bà L, đã thực hiện đủ nghĩa vụ của mình nhưng bà L không bàn giao lại phần lô 7.2 cho

anh. Nhưng căn cứ theo lời khai của chị V và chị L thể hiện số tiền hơn ba tỷ anh L đã nộp trong đó có cả phần tiền của anh Nguyễn Thế Rin, của chị V và của chị L chứ không pH của toàn bộ anh L để thực hiện nghĩa vụ của anh L theo VBTT 02/2016. Mặt khác, căn cứ vào việc anh L hoàn toàn tự nguyện tham gia ký kết các VBTT 01/2016, VBTT 02/2016, Vi B số 30/2023, Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023, vi B số 31/2023, hợp đồng thuê tài sản ngày 06/1/2023, vi B số 32/2023 thì HĐXX xác định mọi lời khai trên của anh L là không có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX có đủ cơ sở để xác định yêu cầu phản tố của anh L không có căn cứ để được chấp nhận, do đó Hợp đồng thuê tài sản ngày 06/01/2023 không vô hiệu.

Mặt khác, do tại phiên toà Bị đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố nên HĐXX đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Bị đơn là đúng quy định pháp luật.

[2.2]. Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - buộc anh L pH thanh toán trả cho anh H số tiền thuê nhà từ ngày 06/01/2023 đến ngày 31/12/2024 (23 tháng 25 ngày) là 357.500.000 đồng *(ba trăm năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng)* và buộc anh L trả lại mặt B cho anh H, đồng thời pH bàn giao toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của anh L (là toàn bộ nhà xưởng khung thép lợp tôn nề bê tông do anh Lục xây dựng từ năm 2015 như nêu trên) theo đúng nội dung thoả thuận trong Điều 4.1 của Hợp đồng thuê tài sản ngày 06/01/2023 nêu trên để anh H được toàn quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp do anh L vi phạm thoả thuận.

* Về hình thức Hợp đồng thuê tài sản: được lập văn bản kèm theo là vi B số 32/2023, có đầy đủ chữ ký của bên thuê và bên cho thuê, hoàn toàn phù hợp quy định của Bộ luật Dân sự 2015.

* Về nội dung Hợp đồng thuê tài sản: chủ thể trong Hợp đồng thuê là anh Nguyễn Hà H và anh Nguyễn Quang L đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đều thừa nhận tỉnh táo, minh mẫn và tự nguyện ký kết hợp đồng; Đối tượng của Hợp đồng thuê tài sản là "một phần tài sản sân đường, bãi đỗ xe gắn liền trên đất thuê diện tích 474,5m2 (lô số 7.2) toạ lạc tại thôn Nam Dương, xã HX, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023. Đây là một dạng quyền tài sản – quyền khai thác giá trị của sân đường, bãi đỗ xe gắn liền trên đất thuê diện tích 474,5m2 nêu trên. Đối tượng của hợp đồng thuê tài sản này không thuộc trường hợp tài sản bị cấm hoặc hạn chế cho thuê theo quy định của pháp luật. Toàn bộ nội dung thể hiện trong Hợp đồng thuê đều do các bên tự nguyện thoả thuận và thống nhất, đều không trái quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, kết hợp với nội dung phân tích tại mục *[2.1]* nêu trên, HĐXX xác định Hợp đồng thuê tài sản ngày 06/01/2023 có hiệu lực.

Tuy nhiên, tại phiên toà Nguyên đơn, bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị P, chị Trịnh Thị H và anh Nguyễn Thế B đều tự nguyện thoả thuận và thống nhất việc giải quyết toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; việc tự nguyện thoả thuận và thống nhất của các đương sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, do đó HĐXX ghi nhận toàn bộ nội dung thoả thuận của các đương sự, cụ thể:

+/ Tính đến ngày 30/9/2025, anh Nguyễn Quang L xác nhận còn nợ bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H các khoản tiền: tiền thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê tài sản cùng vi B số 32/2023/VB-TPLSĐ đều ngày 06/01/2023 tại Văn phòng thừa phát lại Sao Đỏ; tiền vay nợ, tiền thuê đất của nhà nước đến hết năm 2025, tổng cộng số tiền là **2.328.193.788 đồng** *(Hai tỷ ba trăm hai mươi tám triệu một trăm chín mươi ba nghìn bẩy trăm tám mươi tám đồng.).* Anh Nguyễn Quang L xin bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H miễn cho số tiền **308.193.788 đồng** *(Ba trăm linh tám triệu một trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm tám mươi tám đồng)* và xin được trả bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Hà H số tiền là **2.020.000.000 đồng** *(Hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng).* Bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H đồng ý miễn cho anh Nguyễn Quang L số tiền **308.193.788 đồng** *(Ba trăm linh tám triệu một trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm tám mươi tám đồng);* bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H nhất trí chỉ yêu cầu anh Nguyễn Quang L pH trả số tiền **2.020.000.000 đồng** *(Hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng).*

+/ Chậm nhất đến hết ngày 30/11/2025 anh Nguyễn Quang L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H tổng số tiền **2.020.000.000đồng** *(hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng)* nêu trên B hình thức chuyển khoản vào tài khoản số: **061648770001 Tại ngân hàng Lộc phát đứng tên chủ tài khoản Nguyễn Hà H.**

+/ Ngay sau khi anh Nguyễn Quang L thanh toán đủ số tiền **2.020.000.000đồng** *(hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng)* nêu trên cho bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H thì Hợp đồng cho thuê tài sản cùng vi B số 32/2023/VB-TPLSĐ đều ngày 06/01/2023 tại Văn phòng thừa phát lại Sao Đỏ đương nhiên bị chấm dứt, không còn hiệu lực thi hành. Đồng thời, bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Hà H, Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hòa Dương cùng anh Nguyễn Quang L có trách nhiệm ký kết phụ L Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT ngày 06/01/2023 cùng vi B số 31/2023/VB-TPLSĐ đều ngày 06/01/2023 tại Văn phòng thừa phát lại Sao Đỏ để sửa đổi, bổ sung nội dung: *"phần diện tích sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với diện tích đất 474,5m2 – thuộc lô số 7 (được biểu diễn trên bản đồ hiện trạng khu đất tháng 8/2018 do Công ty CP Khảo sát và Đo đạc HDcấp đính kèm theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT nêu trên là lô 7.2) nêu trong Hợp đồng Nguyên tắc số*

01/2023/HĐNT được Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hòa Dương chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hà H, nay {kể từ ngày anh Nguyễn Quang L trả đủ số tiền ***2.020.000.000đồng*** *(hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H} được Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HD chuyển nhượng sang cho anh Nguyễn Quang L. Khi đó, anh Nguyễn Hà H không có quyền gì hay liên quan gì đến phần diện tích sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với diện tích đất 474,5m2 – thuộc lô số 7 (được biểu diễn trên bản đồ hiện trạng khu đất tháng 8/2018 do Công ty CP Khảo sát và Đo đạc HDcấp đính kèm theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT nêu trên là lô 7.2) và Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT nêu trên nữa. Anh Nguyễn Quang L cam kết sẽ thực hiện đúng và đầy đủ toàn bộ các điều khoản và nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT và Phụ L Hợp đồng ký kết cùng vi B kèm theo, đồng thời tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm cho nhà nước đối với diện tích đất sử dụng (toàn bộ diện tích lô 7.1 và 7.2 được biểu diễn trên bản đồ hiện trạng khu đất tháng 8/2018 do Công ty CP Khảo sát và Đo đạc HDcấp đính kèm theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT) kể từ năm 2026 trở đi".*

+/ Trường hợp đến hết ngày 30/11/2025 anh Nguyễn Quang L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đủ số tiền **2.020.000.000đồng** *(hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng)* nêu trên cho bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H thì anh Nguyễn Quang L pH thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H số tiền thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê tài sản cùng vi B số 32/2023/VB-TPLSĐ đều ngày 06/01/2023 nêu trên là 357.500.000đồng *(Ba trăm năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng)*, đồng thời toàn bộ nhà xưởng khung thép, mái tôn, nền bê tông do anh Nguyễn Quang L xây dựng từ năm 2015 gắn liền trên phần diện tích đất 474,5m2 – thuộc lô số 7 (được biểu diễn trên bản đồ hiện trạng khu đất tháng 8/2018 do Công ty CP Khảo sát và Đo đạc HDcấp đính kèm theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT là lô 7.2) nêu trên đều thuộc toàn quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H; Lúc này, vợ cH anh Nguyễn Quang L chị Trịnh Thị H cùng vợ cH anh Nguyễn Thế B chị Trịnh Thị P và những người có liên quan khác có trách nhiệm dọn dẹp toàn bộ đồ đạc cá nhân của mình để bàn giao toàn bộ nhà xưởng khung thép, mái tôn, nền bê tông cùng toàn bộ sân đường, bãi đỗ xe và toàn bộ diện tích đất 474,5m2 nêu trên để bàn giao trả cho bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H theo đúng nội dung thỏa thuận đã ký kết trong Hợp đồng cho thuê tài sản cùng vi B số 32/2023/VB-TPLSĐ đều ngày 06/01/2023 tại Văn phòng Thừa phát lại Sao Đỏ.

[2.3]. Đối với việc góp vốn kinh doanh, xây dựng nhà xưởng khung thép, mái tôn, nền bê tông trên diện tích 474,5m2 đất tại lô 7.2 trong vụ án này: Việc góp vốn

này giữa vợ cH anh B và vợ cH anh L chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì, bà L, vợ cH anh S chị Huyền và anh H đều không biết về việc này. Vợ cH anh B và vợ cH anh L đều có quan điểm tự giải quyết với nhau về việc góp vốn này, vợ cH anh B cũng không có yêu cầu độc lập; do đó Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết trong vụ án này. Tuy nhiên, hiện nay trên nhà xưởng đó vợ cH anh L và vợ cH anh B cùng thay nhau quản L, sử dụng trên đó. Tại phiên toà, vợ cH anh B, chị P cùng chị H đều nhất trí với thoả thuận giữa nguyên đơn và bị đơn như nêu tại mục [2.2] nêu trên.

[2.4]. Đối với phần diện tích nhà xưởng khung thép, mái tôn, nền bê tông nêu trên được xây dựng trên phần diện tích đất hành lang giao thông đường quốc lộ 21B do UBND xã HX quản L. UBND xã có quan điểm trình bày: *"việc xây dựng công trình trong phạm vi đất hành lang giao thông là không đúng quy định, thuộc hành vi vi phạm và pH bị xử L. UBND xã HX đề nghị Toà án xem xét, tuyên buộc chủ sở hữu công trình có trách nhiệm tự tháo dỡ công trình vi phạm ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật".* Do đó, chủ sử dụng nhà xưởng có trách nhiệm tự tháo dỡ phần diện tích công trình vi phạm ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.5]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và các chi phí tố tụng khác: anh H và bà L đã nộp đủ và tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí này, không yêu cầu bị đơn hay ai pH hoàn trả lại, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[2.6]. Về án phí và quyền kháng cáo: Nguyên đơn không pH chịu án phí nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp;

Bị đơn pH chịu án phí đối với số tiền thuê nhà chậm trả cho nguyên đơn (357.500.000 đồng x 5% = 17.875.000đồng); Bị đơn có đơn trình bày hoàn cảnh khó khăn xin miễn, giảm án phí có xác nhận của UBND xã HX nên HĐXX giảm cho bị đơn 50% án phí pH nộp. Do đó, Bị đơn còn pH chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.937.000 đồng *(Tám triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn đồng); được đối trừ vào 300.000đồng tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố đã nộp;* Bị đơn còn pH nộp 8.637.000đồng *(Tám triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng).*

- Các đương sự đều được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 121, 122, 124, 388, 389, 424, 425 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 105, 115, 116, 117, 119, 124, 385, 401, 422, 423, 472, 473, 474, 476, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu,

nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của Bị đơn – anh Nguyễn Quang L.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận và thống nhất của Nguyên đơn, Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn, Bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị H, chị Trịnh Thị P và anh Nguyễn Thế B như sau:

2.1. Tính đến ngày 30/9/2025, anh Nguyễn Quang L xác nhận còn nợ bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H các khoản tiền: tiền thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê tài sản cùng vi B số 32/2023/VB-TPLSĐ đều ngày 06/01/2023 tại Văn phòng thừa phát lại Sao Đỏ; tiền vay nợ, tiền thuê đất của nhà nước đến hết năm 2025, tổng cộng số tiền là **2.328.193.788 đồng** *(Hai tỷ ba trăm hai mươi tám triệu một trăm chín mươi ba nghìn bẩy trăm tám mươi tám đồng.).* Anh Nguyễn Quang L xin bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H miễn cho số tiền **308.193.788 đồng** *(Ba trăm linh tám triệu một trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm tám mươi tám đồng)* và xin được trả bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Hà H số tiền là **2.020.000.000 đồng** *(Hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng).* Bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H đồng ý miễn cho anh Nguyễn Quang L số tiền **308.193.788 đồng** *(Ba trăm linh tám triệu một trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm tám mươi tám đồng);* bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H nhất trí chỉ yêu cầu anh Nguyễn Quang L pH trả số tiền **2.020.000.000 đồng** *(Hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng)*.

2.2. Chậm nhất đến hết ngày 30/11/2025 anh Nguyễn Quang L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H tổng số tiền **2.020.000.000đồng** *(hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng)* nêu trên B hình thức chuyển khoản vào tài khoản số: **061648770001 Tại ngân hàng Lộc phát đứng tên chủ tài khoản Nguyễn Hà H.**

2.3. Ngay sau khi anh Nguyễn Quang L thanh toán đủ số tiền **2.020.000.000đồng** *(hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng)* nêu trên cho bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H thì Hợp đồng cho thuê tài sản cùng vi B số 32/2023/VB-TPLSĐ đều ngày 06/01/2023 tại Văn phòng thừa phát lại Sao Đỏ đương nhiên bị chấm dứt, không còn hiệu lực thi hành. Đồng thời, bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Hà H, Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hòa Dương cùng anh Nguyễn Quang L có trách nhiệm ký kết phụ L Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT ngày 06/01/2023 cùng vi B số 31/2023/VB-TPLSĐ đều ngày 06/01/2023 tại Văn phòng thừa phát lại Sao Đỏ để sửa đổi, bổ sung nội dung: *"phần diện tích sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với diện tích đất 474,5m2 – thuộc lô số 7 (được biểu diễn trên bản đồ hiện trạng khu đất tháng 8/2018 do Công ty CP Khảo sát và Đo đạc HDcấp đính kèm theo*

Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT nêu trên là lô 7.2) nêu trong Hợp đồng Nguyên tắc số 01/2023/HĐNT được Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hòa Dương chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hà H, nay {kể từ ngày anh Nguyễn Quang L trả đủ số tiền ***2.020.000.000đồng*** *(hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H} được Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HD chuyển nhượng sang cho anh Nguyễn Quang L. Khi đó, anh Nguyễn Hà H không có quyền gì hay liên quan gì đến phần diện tích sân đường, bãi đỗ xe gắn liền với diện tích đất 474,5m2 – thuộc lô số 7 (được biểu diễn trên bản đồ hiện trạng khu đất tháng 8/2018 do Công ty CP Khảo sát và Đo đạc HDcấp đính kèm theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT nêu trên là lô 7.2) và Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT nêu trên nữa. Anh Nguyễn Quang L cam kết sẽ thực hiện đúng và đầy đủ toàn bộ các điều khoản và nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT và Phụ L Hợp đồng ký kết cùng vi B kèm theo, đồng thời tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm cho nhà nước đối với diện tích đất sử dụng (toàn bộ diện tích lô 7.1 và 7.2 được biểu diễn trên bản đồ hiện trạng khu đất tháng 8/2018 do Công ty CP Khảo sát và Đo đạc HDcấp đính kèm theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT) kể từ năm 2026 trở đi".*

2.4. Trường hợp đến hết ngày 30/11/2025 anh Nguyễn Quang L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đủ số tiền **2.020.000.000đồng** *(hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng)* nêu trên cho bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H thì anh Nguyễn Quang L pH thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H số tiền thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê tài sản cùng vi B số 32/2023/VB-TPLSĐ đều ngày 06/01/2023 nêu trên là 357.500.000đồng *(Ba trăm năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng)*, đồng thời toàn bộ nhà xưởng khung thép, mái tôn, nền bê tông do anh Nguyễn Quang L xây dựng từ năm 2015 gắn liền trên phần diện tích đất 474,5m2 – thuộc lô số 7 (được biểu diễn trên bản đồ hiện trạng khu đất tháng 8/2018 do Công ty CP Khảo sát và Đo đạc HDcấp đính kèm theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT là lô 7.2) nêu trên đều thuộc toàn quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H; Lúc này, vợ cH anh Nguyễn Quang L chị Trịnh Thị H cùng vợ cH anh Nguyễn Thế B chị Trịnh Thị P và những người có liên quan khác có trách nhiệm dọn dẹp toàn bộ đồ đạc cá nhân của mình để bàn giao toàn bộ nhà xưởng khung thép, mái tôn, nền bê tông cùng toàn bộ sân đường, bãi đỗ xe và toàn bộ diện tích đất 474,5m2 nêu trên để bàn giao trả cho bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Hà H theo đúng nội dung thỏa thuận đã ký kết trong Hợp đồng cho thuê tài sản cùng vi B số 32/2023/VB-TPLSĐ đều ngày 06/01/2023 tại Văn phòng Thừa phát lại Sao Đỏ.

3. Ngay sau khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật, buộc chủ sở hữu, sử

dụng của toàn bộ nhà xưởng khung thép, mái tôn, nền bê tông cùng toàn bộ sân đường, bãi đỗ xe và toàn bộ diện tích đất 474,5m2 nêu trên pH tự tháo dỡ, di dời toàn bộ phần diện tích nhà xưởng khung thép, lợp tôn, nền sân bê tông xây dựng trên phần diện tích đất hành lang giao thông đường QL 21B *(được biểu diễn trong sơ đồ thửa đất đính kèm bản án này là các điểm mốc giới: 1-2-B-A)* để trả lại hiện trạng mặt B hành lang giao thông đường QL 21 B do UBND xã HX quản L.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn pH chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.937.000 đồng *(Tám triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn đồng);* được đối trừ với 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp Theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004840 ngày 20/8/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Hà Nội; Bị đơn còn pH nộp 8.637.000đồng *(Tám triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả nguyên đơn – anh Nguyễn Hà H 8.800.000đồng (*Tám triệu tám trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0012161 ngày 26/02/2025 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Ứng Hoà, thành phố Hà Nội (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 12 – Hà Nội).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ. Ng□ời có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chỉ đ□ợc quyền kháng cáo bản án về vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi của mình.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành, 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, 7a, 7b 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:
- TANDTP Hà Nội;
- VKSND cùng cấp;
- Chi cục THA DS huyện Ứng Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; V/p./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thiện