TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GIA LÂM** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** Bản án số: 35/2023/DS-ST Ngày 17/4/2023 V/v: Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Cồ Khắc Đam

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Đào Hoàng Anh

- Ông Lê Công Đoàn

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Trần Thanh Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2022/TLST-DS ngày 06/10/2022 về việc: *Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2023/QĐXX-DSST ngày 31/3/2023, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông **Phan Hồng S**, sinh năm 1963.

Nơi cư trú: Ngõ A, tổ B, xã Y, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội. (Có mặt tại phiên tòa).

**** Bị đơn:*** Bà **Lê Thị Hồng H**, sinh năm 1967.

Nơi cư trú: Đường N, phường Đ, quận L, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt tại phiên tòa).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Phan Văn Q**, sinh năm 1943.

Nơi cư trú: Ngõ A, tổ B, xã Y, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt tại phiên tòa).

2. **Văn phòng công chứng A**.

Địa chỉ: Đường N, thị trấn T, huyện G, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức N - Trưởng văn phòng.

(Vắng mặt tại phiên tòa).

3. Chị **Phan Thị L**, sinh năm 1969

Nơi cư trú: Đường P, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt tại phiên tòa).

4. Chị **Phan Thị H1**, sinh năm 1971

Nơi cư trú: Ngõ A, thôn K, xã Y, huyện G, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt tại phiên tòa).

5. Anh **Phan Thanh H2**, sinh năm 1993

ĐKHKTT: phường T, quận L, thành phố Hà Nội;

(Anh H2 hiện đang chấp hành án tại Trại giam Vĩnh Quang - Bộ Công an).

(Vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn là ông Phan Hồng S trình bày tại Toà án như sau:*

Tôi là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà ở bê tông 1 tầng, diện tích sử dụng 30m^2 trên thửa đất số 51-2 tờ bản đồ số 12, diện tích 124.5m^2, mục đích sử dụng: Đất ở 44m^2, đất vườn 80.5m^2 tại địa chỉ: Tổ A, khối B, thị trấn Y đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 777979 ngày 17-10-2008. Cả gia đình tôi vẫn đang chiếm hữu, sử dụng bình thường nhưng vào các ngày 12-3, 14-3 và ngày 19-3-2016, bà Lê Thị Hồng H đến yêu cầu giao thửa đất và căn nhà nêu trên cho bà H. Tôi thấy hết sức vô lý vì tôi không hề ký chuyển nhượng đất, nhà cho bà H. Gặng hỏi nhiều lần, bà H mới cho tôi xem một bản photo hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và căn nhà trên đã được công chứng tại Văn phòng công chứng A và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho bà H.

Ngày 29-10-2015, gia đình tôi có bị phá két sắt và mất toàn bộ giấy tờ về nhà đất. Việc bị mất giấy tờ tôi đã làm đơn trình báo cơ quan công an ngay sau

khi sự việc xảy ra. Nhưng một điều vô lý là khi mua bán nhà đất, bà H không đến kiểm tra xem xét nhà đất ra sao, không gặp chủ sở hữu lần nào. Tôi là chủ sở hữu của căn nhà và chủ sử dụng đất tôi không hề gặp bà H và không ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này. Vậy mà không hiểu bằng cách nào mà bà Lê Thị Hồng H lập được hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng trên lại được công chứng viên Trần Đức N ký xác nhận là hợp đồng hợp pháp để hoàn thiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà của tôi. Ngay nội dung bản hợp đồng cũng không ghi rõ về thửa đất của tôi vì tổng diện tích là 124.4m^2 nhưng trong hợp đồng chỉ ghi có 44m^2 đất ở vậy mà không hiểu sao vẫn sang tên trước bạ được. Khi kiểm tra thủ tục chuyển nhượng nhà đất, công chứng viên Trần Đức N không kiểm tra nhân thân của người có tài sản hay sao mà xác nhận vào hợp đồng mua bán như vậy? Không rõ vô tình hay cố tình mà Công chứng viên đã để cho một hợp đồng lừa đảo trót lọt làm ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi và người đi mua nhà của tôi. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà nêu trên vì tôi không chuyển nhượng nhà đất và Văn phòng công chứng A đã ký xác nhận không đúng vào hợp đồng chuyển nhượng.

** Bị đơn - bà Lê Thị Hồng H trình bày tại Tòa án như sau:*

Gia đình tôi có nhu cầu tìm mua nhà và đất để ở. Qua vài người giới thiệu và tôi biết Phan Thanh H2, sinh năm 1992, đăng ký HKTT tại: Tập thể G, thị trấn Y, huyện G, Hà Nội; chỗ ở: Đường H, thị trấn Y, huyện G, Hà Nội. H2 có dẫn tôi xem nhà của bố đẻ là Phan Hồng S - sinh năm 1963. H2 giới thiệu tôi với một người đàn ông mà tôi không quen biết. H2 nói với tôi đây là Phan Hồng S bố đẻ và là chủ của nhà và đất mà tôi định mua. Sau khi xem xét nhà và toàn bộ giấy tờ nhà do người đàn ông lạ xuất trình thấy đảm vảo về pháp luật và giá cả hợp lý, tôi đồng ý mua với giá 350.000.000 đồng chẵn và thống nhất ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục sang tên theo đúng quy định pháp luật. H2 nói với tôi có quen ông Trần Đức N là Công chứng viên đồng thời là Trưởng Văn phòng công chứng A thành phố Hà Nội, có trụ sở tại đường N, thị trấn T, huyện G, Hà Nội. Tôi đồng ý để H2 đưa đến Công chứng quen của H2. Ngày 16-02-2015, tôi và người đàn ông lạ mặt mà H2 giới thiệu là bố đã làm xong thủ tục mua bán nhà tại Văn phòng công chứng A - thành phố Hà Nội do ông Trần Đức N là công chứng viên ký xác nhận và đóng dấu. Việc mua bán này có sự chứng

kiến của H2. Do nhu cầu mua nhà đã cạn kiệt về kinh tế nên tôi đang vay mượn tiền người quen để sửa chữa ngôi nhà mới mua nên H2 có đặt vấn đề để thuê lại nhà và cho bố đẻ (là người đàn ông lạ mặt) thuê lại 06 tháng làm 1.000.000 đồng/tháng. Tôi đồng ý cho thuê lại và đồng thời tôi đã làm thủ tục sang tên tôi là Lê Thị Hồng H theo đúng quy định căn nhà mua bán nêu trên.

Hết thời hạn 06 tháng cho thuê, tôi đến đòi nhà thì gặp người đàn ông khác không phải là người mà tôi gặp khi xem nhà và mua bán công chứng 06 tháng trước đây. Người đàn ông này nói tôi mới là Phan Hồng S, sinh năm 1963 là chủ của căn nhà này. Tôi cho ông S xem sổ đỏ đứng tên tôi và giấy tờ mua bán nhà đã được công chứng thì ông S nói tôi đã bị H2 con ông lừa rồi, ông S không bán nhà và không đến văn phòng công chứng để bán nhà cho tôi và nói con ông là H2 đã bị Công an bắt trong một vụ cướp xe taxi mới xảy ra. Tôi thực sự ngỡ ngàng và đau xót khi dành dụm được tiền để mua nhà nay bị lừa đảo hết. Do vậy, tôi đề nghị Công an khởi tố Phan Văn H2 về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản cũng như là rõ trách nhiệm của ông Trần Đức N trong vụ án này. Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hồng S.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng A do ông Trần Đức N là người đại diện theo pháp luật trình bày tại Tòa án như sau:* Ngày 16-12-2015, có một người thanh niên cao khoảng 1,70m sau này tôi được biết tên là Phan Thanh H2 có đi cùng với bà Lê Thị Hồng H đến văn phòng yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhân viên văn phòng yêu cầu chị H và anh H2 xuất trình các bản chính giấy tờ theo quy định trước khi lập hợp đồng chuyện nhượng quyền sử dụng đất gồm: Chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu của bên chuyển nhượng là ông Phan Hồng S (bố của H2), Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà H. Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 777979 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17-10-2008 đứng tên ông Phan Hồng S, anh H2 mới xuất trình được bản phô tô, chưa có bản chính. Chúng tôi có giải thích cho anh H2 và chị H đây mới là bản phôtô, phải có bản chính và phải có mặt ông S thì chúng tôi mới tiến hành lập hợp đồng. Bà H và anh H2 nói chờ để về lấy giấy tờ và anh H2 đón bố xuống. Khoảng 01 giờ sau, H2 có đưa một người đàn ông xuống giới thiệu là bố (ông S) có đi cùng với bà H đến văn phòng đề nghị làm

hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên (Bản chính giấy chứng nhận) từ ông S sang bà H.

Khi đến văn phòng người đàn ông có đội mũ lưỡi trai, chúng tôi mời mọi người ngồi xuống và anh H2 có giới thiệu người đàn ông nói trên là bố anh và anh H2 đưa ra chứng minh thư nhân dân, hộ khẩu và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của ông S để kiểm tra. Khi kiểm tra thấy các giấy tờ là bản chính, đầy đủ chúng tôi tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông S sang cho bà H. Sau khi hợp đồng xong, chúng tôi đã in ra đưa cho ông S và bà H đọc lại xem có sai sót bổ sung thêm gì không? Ông S và bà H đọc xong không có ý kiến, ông S đưa cho con đọc lại (H2) và nói: Con đọc lại xem có cần gì nữa không? H2 đọc xong và nói không vấn đề gì bố ạ. Lúc này, chúng tôi có hỏi mối quan hệ giữa hai bố con ông S và bà H như thế nào mà để giá chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất chỉ có 100.000.000 đồng. Bà H có nói đây là chú họ. Chúng tôi có giải thích quyền và nghĩa vụ cho ông S và bà H nghe. Ông S nói: Tôi bán đất cho cháu tôi để lấy một ít tiền cho con tôi làm ăn.

Sau đó, ông S và bà H ký vào hợp đồng. Sau khi ký xong, tôi có nói mọi người chờ một chút. Chị H và ông S bảo thôi cứ về nhà ăn cơm đã lấy hợp đồng sau cũng được. Lúc này, ông S nói tiếp: Các anh cứ trả hợp đồng cho con và cháu tôi là được. Bà H có nói: Bây giờ chú cháu mình về chú cháu mình lấy hợp đồng sau chú ạ. Hôm sau, bà H và anh H2 lấy hợp đồng.

Đến ngày 15/3/2016, chúng tôi phát hiện sự việc và tôi là người đã hướng dẫn ông S làm đơn ngăn chặn ngừng giao dịch đối với Giấy chứng nhận nói trên. Đến nay, tôi đã được biết chị H là chủ cửa hàng cầm đồ ở đường N, phường Đ, quận L, Hà Nội. Còn mối quan hệ giữa anh H2, ông S và bà H như thế nào thì tôi không được biết. Nay, ông Phan Hồng S có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà H, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phan Hồng Q, chị Phan Thị H1 và chị Phan Thị L cùng trình bày:* Tôi hoàn toàn nhất trí với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của con là Phan Hồng S, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và khi xét xử của Tòa án.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm đã quyết định:*

Xử:

1. Đình chỉ việc giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hồng S về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc sang tên cho bà Lê Thị Hồng H ngày 08-3-2016.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hồng S đối với bà Lê Thị Hồng H.

3. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng A chứng nhận số 01834/2015/HĐCN, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-12-2015 giữa ông Phan Hồng S với bà Lê Thị Hồng H là vô hiệu.

4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng A chứng nhận số 01834/2015/HĐCN, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-12-2015 giữa ông Phan Hồng S với bà Lê Thị Hồng H.

5. Ông Phan Hồng S có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh tên người sử dụng đất (từ bà Lê Thị Hồng H sang ông Phan Hồng S) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5628.2000.QĐUB ngày 17-10-2008 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15-01-2020, bà Lê Thị Hồng H là bị đơn có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

** Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 341/2020/QĐ-PT ngày 25-8-2020, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:*

Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 247/2020/TLPT-DS ngày 08-5-2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với lý do người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ mà vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng.

Sau khi Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đình chỉ xét xử phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có khiếu nại giám đốc thẩm. Ngày 16-10-2020, ông Phan Hồng S là nguyên đơn có đơn đề nghị

xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 30-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm theo thủ tục giám đốc thẩm.

** Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 60/2022/DS-GĐT ngày 18-8-2022, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định:*

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 28/2021/KN-DS ngày 17-6-2021 và Quyết định bổ sung kháng nghị giám đốc thẩm số 51/2021/KN-DS ngày 30-9-2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 341/2020/QĐ-PT ngày 25-8-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 30-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

* Ngày 06/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm đã thụ lý lại vụ án và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm. Quá trình giải quyết lại vụ án, ngày 31/3/2023, các đương sự đã tự nguyện thống nhất thỏa thuận như sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng A chứng nhận số 01834/2015/HĐCN, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-12-2015 giữa ông Phan Hồng S với bà Lê Thị Hồng H do vô hiệu.

+ Bà Lê Thị Hồng H đã nhận đủ số tiền 140.000.000 đồng do ông S và ông Nhuận thanh toán (trong đó: ông Phan Hồng S là 40.000.000 đồng và của ông Trần Đức N - người đại diện theo pháp luật Văn phòng công chứng A số tiền là 100.000.000 đồng).

+ Ông Phan Hồng S đã nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 777979 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17-10-2008 mang tên ông Phan Hồng S, sinh năm 1963 - Hộ khẩu thường trú: Tập thể G, khối A, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội; nay là Ngõ A, tổ B, thôn Y, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội.

+ Các đương sự đề nghị Tòa án tuyên hủy việc đăng ký biến động từ tên ông Phan Hồng S sang tên bà Lê Thị Hồng H theo hồ sơ số 023377.CN.002 ngày 08/3/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Gia Lâm để ông Phan Hồng S đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc điều

chỉnh tên người sử dụng đất (từ bà Lê Thị Hồng H sang tên ông Phan Hồng S) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5628.2000.QĐUB ngày 17/10/2008 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp theo quy định của pháp luật đất đai. Các đương sự có nghĩa vụ chấp hành yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện các trình tự thủ tục điều chỉnh biến động đất đai hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Ông Phan Hồng S tự nguyện chịu cả tiền tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm.

** Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự ngày 31/3/2023.

- Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và không có ý kiến thay đổi những nội dung đã thỏa thuận ngày 31/3/2023.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:*

- *Về tố tụng:* Toà án nhân dân huyện Gia Lâm thụ lý vụ án là đúng pháp luật, đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục tố tụng. Các đương sự tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ và đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Điều 84 Nghị định số 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 3 Điều 3 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định về hồ sơ địa chính; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án đề nghị Tòa án:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hồng S về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng A chứng nhận số 01834/2015/HĐCN, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2015 giữa ông Phan Hồng S với bà Lê Thị Hồng H.

+ Ghi nhận việc ông Phan Hồng S đã trả cho bà Lê Thị Hồng H số tiền 40.000.000đồng, ông Trần Đức N đã trả cho bà H số tiền 100.000.000 đồng, bà H

đã trao trả cho ông S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5628.2000.QĐUB ngày 17/10/2008 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp cho ông Phan Hồng S.

+ Hủy việc đăng ký biến động từ tên ông Phan Hồng S sang tên bà Lê Thị Hồng H theo hồ sơ số 023377.CN002 ngày 08/3/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Gia Lâm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5628.2000.QĐUB ngày 17/10/2008 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Phan Hồng S.

+ Về án phí, chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Hồng S chịu 300.000đồng án phí Dân sự sơ thẩm và toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

**** Về tố tụng:***

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 10/10/2017, ông Phan Hồng S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà Lê Thị Hồng H tại Tòa án nhân dân quận Long Biên. Ngày 02/4/2018, Tòa án nhân dân quận Long Biên đã thụ lý vụ án. Ngày 05/11/2018, Tòa án nhân dân quận Long Biên quyết định chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm và ngày 01/3/2019, Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm đã thụ lý vụ án. Đây là quan hệ pháp luật về việc: Tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố Dân sự. Do tài sản tranh chấp ở trên địa bàn huyện Gia Lâm, việc ký kết hợp đồng thực hiện tại Văn phòng công chứng A thuộc địa bàn huyện Gia Lâm, Hà Nội; ông S lựa chọn Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm để giải quyết yêu cầu khởi kiện của mình. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm thụ lý, giải quyết vụ án sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[2]. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện: Quá trình giải quyết vụ án, ngày 16/8/2019, ông Phan Hồng S có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc sang tên cho bà Lê Thị Hồng H ngày 08/3/2016.

Đến ngày 21/9/2019, ông S có đơn xin rút yêu cầu trên. Đây là sự tự nguyện của đương sự nên HĐXX chấp nhận và căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ việc giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện trên của ông S là phù hợp với pháp luật.

[3]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông Trần Đức N là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng A, chị Phan Thị L, chị Phan Thị H1, ông Phan Văn Q và anh Phan Thanh H2 có đơn xin vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

**** Về nội dung:*** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[4]. Hội đồng xét xử thấy rằng: Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa ông Phan Hồng S và bà Lê Thị Hồng H tại Văn phòng công chứng A ngày 16/12/2015: Việc lập hợp đồng có anh Phan Thanh H2 là con ông S chứng kiến nhưng khi bà H đến nhà ông S yêu cầu giao nhà và quyền sử dụng đất thì thấy ông S không phải là người đến Văn phòng công chứng A để ký chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận số AN 777979 ngày 17/10/2008 đứng tên chủ sử dụng là ông Phan Hồng S. Ông Phan Hồng S trình bày giữa ông và bà H không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nào, ông không biết bà H là ai. Ông S khẳng định chữ và dấu vân tay trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không phải là của ông. Ông S đã làm đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông và bà Lê Thị Hồng H. Tại kết luận giám định số 190/C09-P5 ngày 22-7-2019 khẳng định: *"Chữ ký, chữ viết đứng tên Phan Hồng S dưới mục "Bên A" trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của ông Phan Hồng S trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 không phải do cùng một người ký,viết ra"*. Và tại kết luận giám định số 209/C09(P3) ngày 06-08-2019 khẳng định: *"Dấu vân tay in dưới mục "Bên A", dưới dòng chữ viết tay "Phạm Hồng S" tại tờ 4, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 001834/2015/HĐCN, quyển số: 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-12-2015 lập tại Văn phòng công chứng A gồm 05 tờ đủ yếu tố giám định. Dấu vân tay này với*

dấu vân tay in trên 01 chỉ bản ghi tên Phan Hồng S, sinh năm 1963, nơi cư trú: Thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội gửi giám định không phải của cùng một người".

Theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm, trái đạo đức của xã hội thì vô hiệu. Điều cấm là điều pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định. Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử giữa người với người trong đời sống hằng ngày được cộng đồng xã hội thừa nhận và tôn trọng. Việc ông S là chủ sử dụng đối với thửa đất tranh chấp không tham gia ký kết hợp đồng, không biết về việc lập hợp đồng nên hợp đồng này là vô hiệu. Mặt khác, khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên ông S không tham gia trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H được Văn phòng công chứng A chứng nhận, số công chứng 001834. Do đó, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặt khác, khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên, Văn phòng công chứng A không kiểm tra kỹ giấy tờ tùy thân của người yêu cầu công chứng, người tham gia giao dịch nên đã để xảy ra vi phạm trên. Do đó, ông Phan Hồng S khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa ông Phan Hồng S và bà Lê Thị Hồng H tại Văn phòng công chứng A ngày 16/12/2015 là có căn cứ nên chấp nhận. Các đương sự trong vụ án cũng thống nhất xác định Hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu và đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng trên. Do đó, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa ông Phan Hồng S và bà Lê Thị Hồng H tại Văn phòng công chứng A ngày 16-12-2015 là vô hiệu và hủy Hợp đồng trên là có căn cứ và phù hợp với pháp luật.

[5]. Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng dân sự vô hiệu: Quá trình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, ngày 31/3/2023, ông Phan Hồng S, bà Lê Thị Hồng H và ông Trần Đức N đã tự nguyện thống nhất thỏa thuận như sau:

+ Ông Phan Hồng S có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị Hồng H số tiền là 40.000.000 đồng và ông Trần Đức N là người đại diện theo pháp luật

Văn phòng công chứng A có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị Hồng H số tiền là 100.000.000 đồng.

+ Bà Lê Thị Hồng H có trách nhiệm bàn giao lại cho ông Phan Hồng S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 777979 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17-10-2008 mang tên ông Phan Hồng S, sinh năm 1963 - Hộ khẩu thường trú: Tập thể G, khối A, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội; nay là Ngõ A, tổ B, thôn Y, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội.

Ngày 31/3/2023, ông Phan Hồng S đã trực tiếp thanh toán cho bà H 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng); ông Trần Đức N đã trực tiếp thanh toán cho bà H 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Bà Lê Thị Hồng H đã nhận đủ số tiền 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng) và trực tiếp bàn giao lại cho ông Phan Hồng S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 777979 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/10/2008 mang tên ông Phan Hồng S. Các bên đương sự xác định không còn tranh chấp gì với nhau về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên ghi nhận là có căn cứ và phù hợp với pháp luật.

[6]. Do hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như đã nhận định ở trên nên cần hủy việc đăng ký biến động từ tên ông Phan Hồng S sang tên bà Lê Thị Hồng H (theo số 023377.CN.002 ngày 08/3/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Gia Lâm để ông Phan Hồng S đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh tên người sử dụng đất (từ bà Lê Thị Hồng H sang tên ông Phan Hồng S) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5628.2000.QĐUB do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/10/2008 theo quy định của pháp luật đất đai là có căn cứ.

[7]. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy

định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do ông S tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm thay cho bà H nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 122, 124, 127, 128, 134, 137, 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

[1]. Đình chỉ việc giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hồng S về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc sang tên cho bà Lê Thị Hồng H ngày 08/3/2016.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là ông Phan Hồng S đối với Bị đơn là bà Lê Thị Hồng H.

[2.1]. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng A chứng nhận số 01834/2015/HĐCN, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2015 giữa ông Phan Hồng S với bà Lê Thị Hồng H là vô hiệu.

[2.2]. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng A chứng nhận số 01834/2015/HĐCN, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2015 giữa ông Phan Hồng S với bà Lê Thị Hồng H.

[3]. Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng dân sự vô hiệu: Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự như sau:

[3.1]. Ông Phan Hồng S có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị Hồng H số tiền là 40.000.000 đồng(Bốn mươi triệu đồng) và ông Trần Đức N là người

đại diện theo pháp luật Văn phòng công chứng A có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị Hồng H số tiền là 100.000.000 đồng(Một trăm triệu đồng);

[3.2]. Bà Lê Thị Hồng H có trách nhiệm bàn giao lại cho ông Phan Hồng S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 777979 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/10/2008 mang tên ông Phan Hồng S, sinh năm 1963 - Hộ khẩu thường trú: Tập thể G, khối A, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội; nay là Ngõ A, tổ B, thôn Y, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội;

Xác nhận ông Phan Hồng S đã thanh toán xong cho bà Lê Thị Hồng H số tiền 40.000.000 đồng(Bốn mươi triệu đồng); ông Trần Đức N đã thanh toán xong cho bà Lê Thị Hồng H số tiền 100.000.000 đồng(Một trăm triệu đồng) vào ngày 31/3/2023 và bà Lê Thị Hồng H đã bàn giao lại cho ông Phan Hồng S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 777979 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/10/2008 mang tên ông Phan Hồng S vào ngày 31/3/2023.

[4]. Hủy việc đăng ký biến động số 023377.CN.002 ngày 08/3/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Gia Lâm từ tên ông Phan Hồng S sang tên bà Lê Thị Hồng H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 777979, Hồ sơ gốc số 5628.2000.QĐUB do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/10/2008 đối với thửa đất số 51-2, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 13 Khối 5, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội.

[5]. Ông Phan Hồng S và các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ, yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh tên người sử dụng đất (từ tên bà Lê Thị Hồng H sang tên ông Phan Hồng S) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 777979, Hồ sơ gốc số 5628.2000.QĐUB do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/10/2008 đối với thửa đất số 51-2, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 13 Khối 5, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Hồng S nộp toàn bộ 300.000 đồng án phí DSST. Ông S đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSST tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo biên lai số 178 ngày 15/3/2017. Nay chuyển thành án phí.

[7]. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt bản án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *Tòa án nhân dân TP.Hà Nội;*
- *VKSND huyện G;*
- *Chi cục THADS huyện G;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu Hồ sơ vụ án.*

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Cồ Khắc Đam