

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

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

Bản án số: 71/2025/DS-ST

Ngày: 26 - 6 - 2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hủy quyết định cá biệt”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Hồ Ngọc Tiếp.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Duy Bảo

Ông Trần Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: bà Đậu Thị Bích Thủy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Bằng Giang; chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 6 năm 2025, tại phòng xử án, trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An, mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 109/2024/TLST-DS ngày 03/4/2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 180/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An, giữa:

- Nguyên đơn:

+ Ông Phạm Hoàng T, sinh năm 1967, vắng mặt

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969, có mặt

Cùng địa chỉ: số nhà A, đường T, khối Q, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Hoàng T: bà Nguyễn Thị H (vợ ông T), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H: ông Trần Hoàng H1 – luật sư Công ty L; địa chỉ: số A đường D, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn:*

+ Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1971, vắng mặt
+ Bà Đinh Thị H2, sinh năm 1972, vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: cụm D, P, phường A, Quận D, thành phố Hải Phòng.

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: ông Nguyễn Vinh D, sinh năm 1977; bà Nguyễn Thị Lệ T2, sinh năm 1992; ông Nguyễn Trọng Tùng A, sinh năm 1997; bà Cao Thị Hoài T3, sinh năm 1999; cùng nơi làm việc: Văn phòng L1 - Đoàn luật sư tỉnh N, địa chỉ: phòng C, Tòa nhà Y, số I đường N, thành phố V, tỉnh Nghệ An (ông Nguyễn Trọng Tùng A và bà Cao Thị Hoài T3 vắng mặt; ông Nguyễn Vinh D, bà Nguyễn Thị Lệ T2 có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị H2: ông Nguyễn Ngọc T1, vắng mặt.

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

+ Ông Lê Công K, sinh năm 1964 và bà Lê Thị A1, sinh năm 1966; đều vắng mặt.

+ Ông Hồ Sĩ H3, sinh năm 1987 và bà Lê Thị G, sinh năm 1990; đều vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Công K, bà Lê Thị A1; ông Hồ Sĩ H3, bà Lê Thị G: ông Nguyễn Vinh D, sinh năm 1977; bà Nguyễn Thị Lệ T2, sinh năm 1992; ông Nguyễn Trọng Tùng A, sinh năm 1997; bà Cao Thị Hoài T3, sinh năm 1999; cùng nơi làm việc: Văn phòng L1 - Đoàn luật sư tỉnh N, địa chỉ: phòng C, Tòa nhà Y, số I đường N, thành phố V, tỉnh Nghệ An (ông Nguyễn Trọng Tùng A và bà Cao Thị Hoài T3 vắng mặt; ông Nguyễn Vinh D, bà Nguyễn Thị Lệ T2 có mặt).

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N; địa chỉ: số C, đường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N; địa chỉ: số A đường L, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An)

Người đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Ngọc S - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H, tỉnh Nghệ An, vắng mặt (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H, tỉnh Nghệ An

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đoàn Hồng S1, Trưởng bộ phận đăng ký và cấp giấy chứng nhận - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H, vắng mặt (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Văn phòng C1; địa chỉ: khối A, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Duy T4 – Trưởng Văn phòng công chứng, vắng mặt (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Công ty cổ phần D1; địa chỉ: 3 H, phường V, quận C, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Trần Thị H4 – Trưởng phòng pháp chế; địa chỉ liên hệ: tầng A tòa nhà Z, ngõ A D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội, vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Bà Hồ Thị Q; địa chỉ: xóm A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An, vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/02/2023 của bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Hoàng T; đơn yêu cầu ngày 17/7/2023 của bà Nguyễn Thị H, các lời khai của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn có tài sản là một mảnh đất có diện tích 198,6 m², thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất: khối Q, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt là GCNQSD) đất số: CO185740, vào sổ số cấp CH 01874 được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thị xã H, tỉnh Nghệ An cấp ngày 05/10/2018 mang tên Phạm Hoàng T, Nguyễn Thị H. Tài sản trên đất là 01 phòng khám Đ.

Ngày 05/10/2018 vợ chồng bà H có vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 có trụ sở tại Hà Nội số tiền 5.033.000.000đ (Năm tỷ không trăm ba mươi ba triệu đồng). Khi vay có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Ngày 28/04/2021 vợ chồng bà H, ông T (nguyên đơn) vay ông Nguyễn Ngọc T1 (bị đơn) 5.033.000.000 (năm tỷ không trăm ba mươi ba triệu) đồng để trả nợ Ngân hàng; hai bên thống nhất phát sinh thêm 100.000.000 đồng tiền phí dịch vụ. Tổng số tiền vợ chồng bà H nợ ông T1 là: 5.133.000.000 (năm tỷ, một trăm ba mươi ba triệu) đồng; thời hạn vay là 01 tháng.

Ngày 16/4/2021, vợ chồng bà H, ông T và ông Nguyễn Ngọc T1 đến Văn phòng C2, địa chỉ: khối T, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất nói trên cho ông T1 trong thời gian vay vốn để đảm bảo số tiền vay. Sau đó vợ chồng bà H, ông T viết giấy uỷ quyền, uỷ quyền cho ông T1 đến ngân Hàng B - chi nhánh B1 trả khoản tiền còn nợ và ngày 27/4/2021 ông T1 trả tiền nợ cho ngân hàng trên, rút GCNQSD đất ra, giải chấp và xoá thế chấp. Ngày 28/04/2021 bà H liên lạc nhiều lần nhưng ông T1 không nghe máy và không hợp tác để hai bên bàn bạc

phương án trả nợ cho ông T1. Nhưng ngày 16/05/2021, ông T1 tự ý về khoá của phòng khám Đ - tức là nhà ở của vợ chồng bà H, ông T và ông T1 đến phường Q, thị xã H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất trên cho người khác.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hoàng T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đinh Thị H2 được lập một cách giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa hai bên; giá trị quyền sử dụng đất trên thực tế lớn hơn nhiều so với giá ghi trên hợp đồng; đối tượng chuyển nhượng là GCNQSD đất đang thế chấp tại ngân hàng là không đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa, trên thửa đất chuyển nhượng có 01 căn nhà 3 tầng và 1 nhà cấp 4 (đã được Tòa án thẩm định và Hội đồng định giá tài sản) nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng không đề cập đến. Do đó, việc thực hiện hợp đồng là không thể.

Ngày 14/7/2021, ông Nguyễn Ngọc T1 và vợ là bà Đinh Thị H2 đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17 theo GCNQSD đất số CO 185740 cho ông Lê Công K và bà Lê Thị A1 và ông K, bà A1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 881754, ngày 16/8/2021.

Ngày 02/10/2021, ông K, bà A1 tặng cho toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông Hồ Sỹ H5, bà Lê Thị G, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H đăng ký cập nhật biến động sang tên ngày 06/10/2021.

Những giao dịch này là không đúng theo quy định pháp luật, vì nó bắt nguồn từ hợp đồng được lập một cách giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa hai bên. Những giao dịch này và việc cấp GCNQSD đất cho ông K, bà A1, đăng ký cập nhật biến động sang tên ông H5, bà G đã làm thiệt hại đến tài sản, quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà H, ông T.

Bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Hoàng T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1120/HĐCN ngày 28/4/2021 ký kết giữa ông Phạm Hoàng T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đinh Thị H2; giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc T1 với bà Đinh Thị H2 và ông Lê Công K và bà Lê Thị A1.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2021 giữa ông Lê Công K và bà Lê Thị A1 và ông Hồ Sỹ H5 và bà Lê Thị G.

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 881754 ngày 16/8/2021 và nội dung cập nhật đăng ký biến động sang tên trên GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC881754 cho ông Hồ Sĩ H3, bà Lê Thị G ngày 06/10/2021.

Ngày 09/4/2025, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu bổ sung, cụ thể: yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê nhà số 0603/HĐTN/01 HVS/NA ngày 06/03/2023 và tất cả phụ lục hợp đồng (nếu có) ký giữa ông Hồ Sĩ H5 và bà Lê Thị G với Công ty cổ phần D1; đồng thời đề nghị đưa bà Hồ Thị Q là người trực tiếp đi kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân cho ông T, bà H vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn - ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Vợ chồng ông và vợ chồng bà H, ông T có quan hệ bạn bè từ trước. Trước khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà H, ông T có vay nợ ngân hàng TMCP Đ1 số tiền 5.033.478.022 đồng và thế chấp bằng quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số CO185740 và một số thiết bị y tế khác. Hết hạn vay, vợ chồng ông T bà H đã ủy quyền cho ông T1 ra thanh toán với Ngân hàng để giải chấp, nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có giấy chứng nhận, vợ chồng ông T bà H đã bàn bạc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho vợ chồng ông, vì thế hai bên đã mang theo các thủ tục, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đến văn phòng C2, địa chỉ: Khối A, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28 tháng 4 năm 2021 theo đúng quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông cùng vợ chồng ông T - bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 08 tờ bản đồ số 17 tại khối Q, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không che giấu một giao dịch nào khác và hoàn toàn theo đúng quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với giá 1.100.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền nhà và đất cho vợ chồng ông T, bà H và nhận bàn giao theo đúng quy định của pháp luật. Giá cả thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng tương đương với giá thị trường và đúng quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng. Ngày 16 tháng 4 năm 2021, ông viết bản cam kết sẽ chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và nhà nếu vợ chồng bà H, ông T đáp ứng đủ các điều kiện ông đã đưa ra trong bản cam kết, tuy nhiên bản cam kết này không được vợ chồng ông T, bà H chấp nhận, thể hiện ở việc ông T bà H không ký vào bản cam kết, không thực hiện các điều kiện ông đã đưa ra và thời điểm đó ông chưa phải là chủ sở hữu các tài sản trên, nên không có giá trị pháp lý. Nay, vợ chồng ông đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Lê Công K và vợ là bà Lê Thị A1 ở thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Hoàng T, bà Nguyễn

Thị H. Ông đề nghị vợ chồng ông T – bà H phải trả nợ vợ chồng ông số tiền 3.400.000.000 (ba tỷ, bốn trăm triệu) đồng và lãi suất của số tiền trên theo lãi suất của Ngân hàng N tính từ ngày 27/4/2021 đến nay. Tại phiên toà ngày 26/8/2024, người đại diện theo uỷ quyền bị đơn không yêu cầu vợ chồng ông T, bà H thực hiện nghĩa vụ trên.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Theo ông Lê Công K và bà Lê Thị A1 khai: Vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 08 tờ bản đồ số 17 tại khối Q, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An của ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Đinh Thị H2. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2021 tại văn phòng C1 và ký hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với đất ngày 14/7/2021. Hai mua hai bên thoả thuận giá cả là 1.150.000.000 đồng và giá nhà là 533.478.022 đồng. Vợ chồng ông bà đã trả đầy đủ tiền cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Đinh Thị H2. Khi mua bán xong thì vợ chồng ông T1, bà H2 đã bàn giao đất và nhà cho vợ chồng ông theo biên bản bàn giao nhà số 09/2021 ngày 14/7/2021. Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Công K và bà Lê Thị A1 cấp ngày 16/8/2021. Đến ngày 02/10/2021 thì vợ chồng ông bà đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà trên cho vợ chồng con là Hồ Sĩ H3 và Lê Thị G tại văn phòng C1. Việc tặng cho đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/10/2021 tặng cho toàn bộ QSD thửa đất cho ông Hồ Sĩ H3, sinh năm 1987 và vợ là Lê Thị G, sinh năm 1990. Sau khi vợ chồng tôi tặng cho con H3 và G thì vợ chồng anh H3 và chị G có sửa chữa lại nhà vào khoảng tháng 06/2022. Sau khi sửa chữa nhà thì vợ chồng anh H3, chị G đã cho một số người thuê lại. Đến 01/5/2023 thì vợ chồng anh H3 chị G đã cho Công ty D1 thuê. Nay ông T, bà H khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Công K và bà Lê Thị A1 do Sở T cấp ngày 16/8/2021, thì ông bà không đồng ý.

+ Theo ông Hồ Sĩ H3 và bà Lê Thị G khai: Ngày 02/10/2021, cha mẹ bà G là ông Lê Công K và bà Lê Thị A1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tặng cho vợ chồng thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17, diện tích 198,6m² và tài sản gắn liền với đất tại khối Q, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Ngày 06/10/2021, vợ chồng ông bà đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H đăng ký biến động sang tên thửa đất trên. Từ khi được bố mẹ tặng cho nhà đất nói trên, vợ chồng đã quản lý và sử dụng liên tục, ổn định, không tranh chấp với ai. Vợ chồng đã sửa chữa và xây mới một số công trình trong nhà để cho thuê. Từ tháng 5/2023 đến nay, vợ chồng đã cho Công ty D1 thuê. Nay bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Hoàng T khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất thì ông bà không đồng ý. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà H.

+ Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N trình bày:

Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số DC 881754, thửa đất số 80, tờ bản đồ 17, được cấp ngày 16/8/2021 cho ông Lê Công K và bà Lê Thị A1 và nội dung cập nhật đăng ký biến động sang tên trên Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 881754 cho ông Hồ Sỹ H5 và bà Lê Thị G ngày 06/10/2021 thì: Văn phòng Đ (được Sở T uỷ quyền) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số DC 881754, thửa đất số 80, tờ bản đồ 17 được cấp ngày 16/8/2021 cho ông Lê Công K và bà Lê Thị A1 là đúng quy định của pháp luật. Vì ông Lê Công K và bà Lê Thị A1 đã lập và nộp hồ sơ đúng quy định tại Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ T6. Người sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Người nhận chuyển nhượng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 99 Luật Đất đai năm 2013.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận QSD đất số DC 881754) ngày 06/10/2021 với nội dung: "Tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Hồ Sĩ H3, năm sinh 1987, CCCD 040087005990, vợ là bà Lê Thị G, năm sinh 1990, CCCD số 040190006151, địa chỉ thường trú thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo hồ sơ số 00911.TA.001" là đúng quy định pháp luật. Vì ông Hồ Sĩ H3 và bà Lê Thị G đã lập và nộp hồ sơ đúng quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 2 Thông tư 09/2012/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ T6. Người sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013. Người nhận chuyển nhượng đủ điều kiện đăng ký biến động đất đai theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai 2013; được xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 17, Điều 18, Điều 19 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6.

Do đó, việc ông Phạm Hoàng T bà Nguyễn Thị H yêu cầu hủy Giấy chứng mã số DC 881754, thửa đất số 80, tờ bản đồ 17 cấp ngày 16/8/2021 và nội dung cập nhật đăng ký biến động sang tên cho ông Hồ Sỹ H5 và bà Lê Thị G ngày 06/10/2021 là không có cơ sở. Đề nghị Toà án xem xét, giải quyết theo quy định.

+ Người đại diện theo uỷ quyền của Văn phòng công chứng Nguyễn Duy T4 trình bày: Văn phòng C2, địa chỉ: Khối A, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An được đổi tên thành Văn P công chứng Nguyễn Duy T4, địa chỉ: Khối T, phường

Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Giấy đăng ký hoạt động số: 425/TP-ĐKHD-CC được Sở tư pháp tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 08/09/2011, cấp lại lần thứ 3 ngày 14/06/2021. Ngày 28/04/2021, ông Phạm Hoàng T và vợ là bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T1 và vợ là bà Đinh Thị H2, thửa đất chuyển nhượng số: 80, tờ bản đồ số: 17, thửa đất tọa lạc tại: khối Q, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn Phòng C2, tỉnh Nghệ An chứng nhận, số công chứng: 1120/HĐCN, quyển số: 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD/VPCCHG. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng chứng nhận đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 40, 41 Luật công chứng 2014. Việc nguyên đơn là ông Phạm Hoàng T và bà Nguyễn Thị H yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Văn phòng đã chứng nhận là không có căn cứ và không đúng với quy định của pháp luật, bởi tại thời điểm công chứng, các bên giao kết trong Hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện ký kết Hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền được quy định của Luật công chứng 2014 và các Văn bản pháp luật có liên quan. Đề nghị Tòa án xem xét và xét xử đúng quy định của pháp luật.

+ Người đại diện theo uỷ quyền của Công ty cổ phần D1 trình bày: ngày 06/03/2023, L ký Hợp đồng số 0603/HĐTN/01HVS/NA với ông Hồ Sĩ H3 và Bà Lê Thị G để thực hiện việc thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: số A đường H, khối Q, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. (“Hợp đồng thuê nhà”). Tài sản thuê được xác định cụ thể theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC881754; vào sổ cấp GCN: CS04476 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 16/08/2021; đăng ký tặng cho ông Hồ Sĩ H3 và vợ là bà Lê Thị G ngày 06/10/2021. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thuê nhà, ông Hồ Sĩ H3 và bà Lê Thị G đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý chứng minh ông Hồ Sĩ H3 và bà Lê Thị G là người đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được cấp bởi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N; đồng thời cam kết thửa đất, nhà và tài sản gắn liền trên đất không có tranh chấp và các bên hoàn toàn tự nguyện ký kết, không bị lừa dối, ép buộc. Hơn nữa Long C cũng không biết và không buộc phải biết về các giao dịch, và quá trình tranh chấp trong việc tạo lập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 881754 giữa ông Phạm Hoàng T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đinh Thị H2. Việc chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC881754 giữa ông Nguyễn ngọc T1, bà Đinh Thị H2 cho ông Lê Công K, bà Lê Thị A1 và giao dịch tặng cho giữa ông Lê Công K, bà Lê Thị A1 cho ông Hồ Sĩ H3, bà Lê Thị G được tạo lập trên căn cứ giấy tờ hợp pháp và theo đúng hình thức pháp luật quy định cũng đã được cơ quan nhà nước ghi nhận hợp pháp. L cho rằng Hợp đồng thuê nhà trên đã được tạo lập một cách hợp pháp và thỏa

mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Bộ luật dân sự 2015. Hiện nay, phần diện tích thuê từ ông Hồ Sĩ H3 và bà Lê Thị G đã được Công ty Đ2, sửa chữa để phục vụ hoạt động kinh doanh theo mục đích thuê đã thoả thuận tại Hợp đồng thuê nhà, địa điểm kinh doanh tại địa điểm thuê trên cũng đã đi vào hoạt động. Trong vụ việc tranh chấp giữa các bên này, Công ty là bên thứ ba ngay tình nên kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để đảm bảo quyền sử dụng ổn định tài sản thuê đến hết thời gian thuê của Công ty theo Hợp đồng thuê đã ký và theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp phải trả lại mặt bằng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty yêu cầu ông Hồ Sĩ H3 và bà Lê Thị G phải bồi thường: tổng chi phí đầu tư trên tài sản thuê là 811.844.034 đồng + số tiền thuê nhà đất Công ty đã thanh toán trước nhưng chưa sử dụng tính đến ngày trả nhà + bồi thường số tiền tương đương 24 tháng tiền nhà tương đương 336.000.000 đồng.

+ Bà Hồ Thị Q trình bày: việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông Phạm Hoàng T và bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Đinh Thị H2 không liên quan đến bà Q. Bà chỉ là người được ông T1 nhờ nộp thuế. Bà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến việc tranh chấp nói trên. Bà Q từ chối tham gia tất cả các phiên họp, phiên hoà giải và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Qua xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản cùng ngày 16/8/2023 của Hội đồng định giá tài sản được thành lập theo Quyết định số 107/QĐ-ĐG của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An thì: thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17 có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 81, dài $8,01 + 7,45 + 8,55 = 24,01\text{m}$; phía Tây giáp đường giao thông dài: $10,04 + 12,88 = 22,92\text{m}$; phía Bắc giáp đường giao thông dài: $8,66\text{m}$; phía Nam giáp thửa đất số 108, dài $7,79\text{m}$. Tài sản trên đất có: 01 ngôi nhà 3 tầng, có khu vệ sinh trong nhà, tường xây bằng gạch, có lợp mái ngói chống nóng; chiều cao sàn 12m có diện tích $85,5\text{m}^2$; 01 nhà ốt mái lợp tôn, tường xây gạch, nền xi măng, có kích thước $8,3 \times 8,34 = 69,22\text{m}^2$; 01 nhà ốt mái lợp tôn, trần thạch cao, tường xây gạch diện tích: $8,58 \times 3,99 = 34,23\text{m}^2$. Giá đất theo giá thị trường là 30 triệu đồng/ m^2 ; tổng giá trị thửa đất có diện tích $198,6\text{m}^2$ là: 5.958.000.000 đồng; nhà 3 tầng có diện tích $85,5\text{m}^2$ có giá trị còn lại là: 1.185.000.000 đồng; 01 nhà ốt mái lợp tôn, tường xây gạch có diện tích $69,22\text{m}^2$ có giá trị còn lại là: 155.000.000 đồng; 01 nhà ốt mái lợp tôn, trần thạch cao, tường xây gạch có diện tích: $34,23\text{m}^2$ có giá trị còn lại là: 81.000.000 đồng.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cùng ngày 20/01/2025 thể hiện trên thửa đất còn có các tài sản thuộc nhà thuộc L gồm: sân lát gạch trị giá 12.850.000 đồng; trần thạch cao trị giá 16.648.000 đồng; mái hiên phía trước: 2.772.000 đồng, giá trị còn lại 80%; bảng quảng cáo: 139.500.000 đồng; giá trị: 139.500.000 đồng, giá trị còn lại 80%; tủ thuốc (nhôm kính): 1.600.000 đồng; quạt trên trần nhà: 2.100.000 đồng, giá trị còn lại 80%; bóng đèn

nê ông: 7.600.000 đồng, giá trị còn lại 80%; bích vức thạch cao: 5.085.000 đồng; cửa kính: 4.039.000 đồng, giá trị còn lại 80%; điều hoà 30.000.000 đồng, giá trị còn lại 80%; cửa kéo kính cường lực 21.128.000 đồng; giá trị còn lại 80%; tủ thuốc: 5.100.000 đồng + 7.000.000 đồng; giá trị còn lại 80%.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu theo đơn khởi kiện và yêu cầu bổ sung của nguyên đơn (cụ thể có tại bài phát biểu, đã trình bày tại phiên tòa).

Ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu theo đơn khởi kiện và yêu cầu bổ sung của nguyên đơn (cụ thể có tại bài phát biểu, đã trình bày tại phiên tòa).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà giữa vợ chồng ông T, bà H. Các giao dịch chuyển nhượng nhà đất sau là ngay tình, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận (cụ thể nội dung của quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An có tại bài phát biểu, đã trình bày tại phiên tòa, có tại hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, người đại diện theo uỷ quyền của các đương sự được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1120/HĐCN ngày 28/4/2021 ký kết giữa ông Phạm Hoàng T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đinh Thị H2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc T1 với bà Đinh Thị H2 và ông Lê Công K và bà Lê Thị A1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2021 giữa ông Lê Công K và bà Lê Thị A1 và ông Hồ Sỹ H5 và bà Lê Thị G; yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu hợp đồng số công chứng 1120/HĐCN ngày 28/4/2021; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 881754 ngày 16/8/2021 và nội dung cập nhật đăng ký biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC881754 cho ông Hồ Sỹ H3 và bà Lê Thị G ngày 06/10/2021; đồng thời yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê nhà số 0603/HĐTN/01HVS/NA ngày 06/03/2023 và tất cả phụ lục hợp đồng (nếu có) ký giữa ông Hồ Sỹ H5 và bà Kê Thị G1 với

Công ty cổ phần D1. Đây là tranh chấp về dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An theo Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Về sự vắng mặt, có mặt của các đương sự: bị đơn – bà Đinh Thị H2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh N (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N), Văn phòng C1 và Công ty cổ phần D1 và bà Hồ Thị Q vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuy ngày 09/4/2025, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị H mới có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê nhà số 0603/HĐTN/01HVS/NA ngày 06/03/2023 và tất cả phụ lục hợp đồng (nếu có) ký giữa ông Hồ Sỹ H5 và bà Lê Thị G với Công ty cổ phần D1, nhưng do yêu cầu này mới phát sinh khi Tòa án bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần D1 vào tham gia vụ án nên để giải quyết triệt để nội dung vụ án nên yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án xem xét giải quyết.

[2.3] Về yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần D1: Ngày 06/02/2025, đại diện theo uỷ quyền của Công ty có bản tự khai trong đó có nội dung yêu cầu ông Hồ Sĩ H3 và bà Lê Thị G bồi thường thiệt hại trong trường hợp phải trả lại tài sản thuê. Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 401/2025/TB-TA ngày 25/02/2025. Người đại diện theo uỷ quyền nhận Thông báo ngày 01/3/2025; đến nay đã hết thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo, Công ty không nộp biên lai thu tạm ứng án phí cho Tòa án mà không có lý do chính đáng, nên coi như Công ty cổ phần D1 từ bỏ yêu cầu độc lập về đòi bồi thường thiệt hại hợp đồng.

Tuy nhiên, yêu cầu này cũng chính là yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng thuê nhà số 0603/HĐTN/01HVS/NA ngày 06/03/2023 và tất cả phụ lục hợp đồng (nếu có) ký giữa ông Hồ Sỹ H5 và bà Lê Thị G với Công ty cổ phần D1 vô hiệu, nên được Tòa án xem xét giải quyết.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1120/HĐCN ngày 28/4/2021 và Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với đất ký ngày 28/4/2021 giữa ông Phạm Hoàng T, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đinh Thị H2.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hoàng T, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đinh Thị H2 có các nội dung: ông

Phạm Hoàng T, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đinh Thị H2 toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17, diện tích 198,6m² đất ở lâu dài với giá 1.100.000.000 đồng. Phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hoàng T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đinh Thị H2 được lập một cách giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa hai bên là không có cơ sở. Bởi lẽ:

Nguyên đơn có xuất trình Bản cam kết ngày 16/4/2021 của ông Nguyễn Ngọc T1 nội dung ông T1 mua giúp nhà từ ngân hàng cho ông T, bà H và đồng ý bán lại cho bà Nguyễn Thị H với giá 5.133.000.000 đồng; trong vòng 1 tháng nếu vợ chồng bà H không thu xếp được thì ông T1 có quyền bán có người khác. Đây là ý kiến đơn phương của ông T1, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Đồng thời bà H cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng được lập sẵn vào ngày 16/4/2021 (nhưng để trống ngày) và sau đó ông T1 nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về mới tự hoàn thiện thủ tục (điền ngày). Tuy nhiên, nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho ý kiến của mình. Hơn nữa, trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H cung cấp thể hiện: ngày 17/5/2021, bà Nguyễn Thị H có làm đơn trình báo gửi các cơ quan chức năng yêu cầu ngừng việc giao dịch chuyển nhượng đất và nhà ở giữa gia đình bà H và ông Nguyễn Ngọc T1. Ngày 01/7/2021, bà Nguyễn Thị H có Đơn xin rút đơn tạm ngừng giao dịch chuyển nhượng đất (bản viết tay, bản gốc), nội dung: hai gia đình đã làm thủ tục chuyển nhượng cho gia đình ông T1 bà H2; mong Văn phòng đất đai thị xã H làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Như vậy, với Đơn xin rút đơn tạm ngừng giao dịch chuyển nhượng đất ngày 01/7/2021 này đã chấm dứt những thoả thuận, vướng mắc của hai bên trước đây, đồng thời thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất của bà H, ông T là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối. Nguyên đơn cho rằng giá trị quyền sử dụng đất trên thực tế lớn hơn nhiều với giá ghi trên hợp đồng nhưng không có căn cứ pháp lý để chứng minh giá trị thực tế của thửa đất thời điểm tháng 7/2021 là bao nhiêu và cơ quan T5 cùng chính quyền phường Q, thị xã H không cung cấp được thông tin về việc chuyển nhượng đất của hộ liên kê hoặc tại khu vực nhà đất nêu trên. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 28/4/2021, đăng ký thế chấp được xoá. Cùng ngày (28/4/2021), hai bên mới thực sự thể hiện ý chí, quyết định giao dịch và ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền với thửa đất nêu trên...vì thế nguyên đơn cho rằng đối tượng chuyển nhượng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng là không có cơ sở.

Về Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với đất ký ngày 28/4/2021 giữa ông Phạm Hoàng T, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đinh Thị H2: phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (nhà ở) nhưng lại

không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, vi phạm vào Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản 2014 và vi phạm vào điều 122 Luật Nhà ở 2014. Tuy nhiên, do nhà ở của ông Phạm Hoàng T và bà Nguyễn Thị H không được đăng ký quyền sở hữu nhà ở nên không đủ điều kiện về công chứng theo quy định tại Điều 40 Luật công chứng nên ông T, bà H và ông T1, bà H2 ký Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với đất cùng 28/4/2021 mua bán một ngôi nhà cấp 4, cao 3,5 tầng, diện tích xây dựng khoảng 300m², diện tích sử dụng khoảng 200m², xây dựng năm 2006, nhà gắn liền với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17, là đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2021 và Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với đất ký ngày 28/4/2021 giữa ông Phạm Hoàng T, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đinh Thị H2 được ký kết giữa các chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không có căn cứ chứng minh giao dịch trên giả tạo nên giao dịch và hợp đồng trên đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên theo quy định pháp luật.

[3.2] Phía nguyên đơn cho rằng: bà Hồ Thị Q là người trực tiếp kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân cho ông Phạm Hoàng T và bà Nguyễn Thị H nhưng không được sự uỷ quyền của ông T, bà H thể hiện quá trình thực hiện việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Đinh Thị H2 là không khách quan, không đúng quy định của pháp luật. Bà Hồ Thị Q khai rằng bà được ông T1 nhờ đi nộp thuế và bà không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất giữa hai gia đình.

Xét thấy, việc quy định người nộp thuế, người nộp thay được cơ quan thuế thực hiện theo quy định của pháp luật; không có quy định nào buộc người nộp thay thuế cần phải có giấy uỷ quyền của người nộp thuế, các bên có thể thỏa thuận với nhau bằng văn bản hoặc bằng miệng. Đến nay chưa có văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền gửi Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thể hiện nội dung việc bà Hồ Thị Q nộp thuế thay ông Phạm Hoàng T là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận ý kiến của nguyên đơn về nội dung này.

[3.3] Sau khi thực hiện các thủ tục về nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật, ngày 07/07/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H đăng ký biến động thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17 từ người sử dụng đất là ông Phạm Hoàng T và bà Nguyễn Thị H sang tên ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Đinh Thị H2, là đúng quy định của pháp luật.

[3.4] Ngày 14/7/2021, ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Đinh Thị H2 cùng với ông Lê Công K và bà Lê Thị A1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17 (được công chứng tại Văn phòng C1) và Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với đất một ngôi nhà cấp 4, cao 3,5 tầng, diện tích xây dựng khoảng 300m², diện tích sử dụng khoảng 200m², xây dựng năm 2006, nhà gắn liền với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17, là đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, ngày 16/8/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC881754 đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17, diện tích 198,6m² mang tên ông Lê Công K và bà Lê Thị A1 là đúng quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 17, 18, 19 Thông tư 23/2024/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6.

[3.5] Ngày 02/10/2021, ông Lê Công K và Lê Thị A1 cùng với ông Hồ Sĩ H3 và bà Lê Thị G ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17 (được công chứng tại Văn phòng C1) và Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với đất một ngôi nhà cấp 4, 3,5 tầng, diện tích xây dựng khoảng 300m², diện tích sử dụng khoảng 200m², xây dựng năm 2006, nhà gắn liền với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17, là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H đăng ký biến động thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17 từ người sử dụng đất ông Lê Công K và bà Lê Thị A1 sang tên ông Hồ Sĩ H3 và bà Lê Thị G, là đúng quy định của pháp luật.

[3.6] Như vậy, ông Hồ Sĩ H3 và bà Lê Thị G là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 80, tờ bản đồ số 17 tại khối Q, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An nên ông Hồ Sĩ H3 và bà Lê Thị G ký Hợp đồng thuê nhà số 0603/HĐTN/01HVS/NA ngày 06/03/2023 và tất cả phụ lục hợp đồng với Công ty cổ phần D1, là hợp pháp, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê nhà số 0603/HĐTN/01HVS/NA ngày 06/03/2023 và tất cả phụ lục hợp đồng (nếu có) ký giữa ông Hồ Sĩ H3 và bà Lê Thị G với Công ty cổ phần D1.

[4] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, không có cơ sở pháp lý chấp nhận bất kỳ yêu cầu nào của phía nguyên đơn trong quá trình khởi kiện và tại các phiên tòa.

[5] Do đó, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn và các chủ thể khác.

[6] Bị đơn cho rằng nguyên đơn còn nợ 3.400.000.000 đồng và lãi suất, nhưng không thực hiện thủ tục về phản tố và tại phiên tòa ngày 26/8/2024 và phiên

tòa ngày hôm nay, phía bị đơn không yêu cầu giải quyết đối với khoản tiền trên, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí và chi phí tố tụng: Người khởi kiện phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị H đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng (thẩm định, định giá tài sản) và không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26 và khoản 4 Điều 34, Điều 147, Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng các Điều: 116, 117 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 40 Luật công chứng; Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; các Điều: 17, 18, 19 Thông tư 23/2024/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6 (nay là Bộ T6), xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hoàng T và bà Nguyễn Thị H về tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1120/HĐCN ngày 28/4/2021 ký kết giữa ông Phạm Hoàng T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc T1, bà Đinh Thị H2 và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hoàng T và bà Nguyễn Thị H về tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc T1 với bà Đinh Thị H2 và ông Lê Công K và bà Lê Thị A1.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hoàng T và bà Nguyễn Thị H về tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2021 giữa ông Lê Công K và bà Lê Thị A1 và ông Hồ Sỹ H5 và bà Lê Thị G.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hoàng T và bà Nguyễn Thị H về huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 881754 ngày 16/8/2021 và nội dung cập nhật đăng ký biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC881754 cho ông Hồ Sĩ H3 và bà Lê Thị G ngày 06/10/2021.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hoàng T và bà Nguyễn Thị H về tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê nhà số 0603/HĐTN/01HVS/NA ngày

06/03/2023 và tất cả phụ lục hợp đồng (nếu có) ký giữa ông Hồ Sỹ H5 và bà Lê Thị G với Công ty cổ phần D1.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

2.1. Án phí: Ông Phạm Hoàng T, bà Nguyễn Thị H, mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An, theo biên lai số 0003698 ngày 21/02/2023.

2.2. Chi phí tố tụng: Tòa án không giải quyết.

3. Quyền kháng cáo: các đương sự có mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được tổng đạt hợp lệ.

- Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Chi cục THADS thị xã Hoàng Mai;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Hồ Ngọc Tiếp