TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - H	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **856**/2025/DS- ST
Ngày: 04.11.2025
V/v: Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Vũ Thị Thu Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đào Thị Kim Tuyến

2. Ông Nguyễn Văn Chiến

- Thư ký Tòa án ghi Biên bản phiên tòa: Ông Đoàn Thanh Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - H

- Đại diện Viện kiểm sát nhân Khu vực 4 - H: Ông Đinh Như Quỳnh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 03, 04 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 4 - H xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 242/2024/TLST- DS ngày 12/12/2024 về việc Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận; Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp Quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 366/2025/QĐXXST- DS ngày 30 tháng 9 năm 2025 và Quyết định Hoãn phiên tòa số 341/QĐST-HPT ngày 28 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Vũ V.X**, sinh năm 1936, Mã định danh: (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 34, ngõ 163 N, tổ 41 (cũ), nay là Tổ 20, phường Y, Thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Vũ V.Q, sinh năm 1970 và bà Nguyễn T.V, sinh năm 1973. Cùng địa chỉ: Số 38 ngõ 163 N, tổ 41 (cũ), nay là Tổ 20, phường Y, Thành phố H *(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4462, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HDDUQ ngày 26.03.2024 Văn phòng công chứng N.T.V).* (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ V.X là ông Trần N.T và ông Nguyễn Đ.A - Luật sư Công ty Luật Thắng Trần & Công sự - Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt).

2. *Đồng bị đơn có yêu cầu phản tố:*

2.1 Ông **Hồ N.L**, sinh năm 1973, và bà **Trần Thị B.H**, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Số nhà 36, ngõ 163 N, tổ 41 (cũ), nay là Tổ 20 Y, Thành phố H. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị B.H:* Ông Hồ N.L *(theo Giấy ủy quyền ngày 09.8.2025, số công chứng 3188; Quyển số 02/2025/CCGD do Văn Phòng công chứng Phùng Quân lập*). (Ông L có mặt, bà H có mặt tại phiên tòa).

2.2 Ông **Hoàng V.T**, sinh năm 1979.

Địa chỉ theo căn cước: Tổ 41 (cũ), nay là Tổ 20, phường Y, Thành phố H và bà **Lưu T.M**, sinh năm 1988. Địa chỉ theo căn cước: Tổ 7, cụm 2 phường P, quận B (Cũ), nay là phường H, Thành phố H (Ông T có mặt, bà M vắng mặt tại phiên tòa).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T, bà M: Bà Phan T.T, sinh năm 1994, địa chỉ: số 55, ngách 269/22 Ln, phường T, Thành phố H (*Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1831/2025/CCGD ngày 29.7.2025*). (Có mặt).

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Văn phòng công chứng C, thành phố H.

Địa chỉ: 121 T, phường C, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Bà Vi Thị H.H – Chức vụ: Trưởng Văn phòng. (Vắng mặt)

3.2 Ông Hoàng V.B, sinh năm 1962, Địa chỉ theo căn cước: Tổ 16, Cụm 2, phường T, Thành phố H. (Vắng mặt)

3.3 Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng dân dụng H.

Địa chỉ: Số 292 ngõ V, phố K, phường V, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Phạm T.D – Chức vụ: Giám đốc (Vắng mặt)

3.4 Công ty Luật TNHH A.

Địa chỉ: Số 123 T, phường C, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Đỗ A.T- Chức vụ: Giám đốc. (Vắng mặt, có đơn)

3.5 Ông Vũ V.Q, sinh năm 1970. Địa chỉ; Tổ 41 (cũ) nay là Tổ 20 phường Y, Thành phố H (Vắng mặt, có đơn)

3.6 Bà Vũ T.C, sinh năm 1960. Địa chỉ; Tổ 41 (cũ) nay là tổ 20 Phường Y, Thành phố H. (Vắng mặt, có đơn)

3.7 Bà Vũ T.T, sinh năm 1976. Địa chỉ số nhà 324, đường H, Tổ 7 phường V, tỉnh H. (Vắng mặt, có đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án, nguyên đơn ông Vũ V.X thông qua người đại diện hợp pháp theo ủy quyền thống nhất với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày như sau:***

Theo Đơn khởi kiện ngày 07.5.2024, ông Vũ V.X trình bày ông được UBND quận C (cũ), thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 10113112746, hồ sơ gốc số 2058.1517.QĐUB.2003 ngày 06/11/2003. Khoảng đầu tháng 01 năm 2024 do tuổi tác đã cao, gần 90 tuổi, sức khỏe yếu và được sự tư vấn của luật sư, ông X T hành làm thủ tục tặng cho nhà đất nêu trên cho con trai ông là Vũ V.Q. Sau khi đến văn phòng công chứng yêu cầu làm thủ tục thì nhân viên Văn phòng Công chứng thông báo rằng không làm được do thửa đất nêu trên hiện tại trên hệ thống đang ghi nhận là ông Vũ V.X có ký vào Văn bản thỏa thuận, số công chứng 724.2014/VBTT ngày 15 tháng 07 năm 2014, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng C về việc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 32(1p), tờ bản đồ số 07 và sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 41, phường Y, quận C, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số 1011GG12746, hồ sơ gốc số 2058.1517.QĐUB.2003 do UBND quận C cấp ngày 06/11/2003 với ông Hồ N.L và vợ; với ông Hoàng V.T và vợ *(Sau đây gọi tắt Văn bản thỏa thuận ngày 15/7/2014 hoặc VBTT ngày 15/7/2014)*. Nội dung VBTT ngày 15/7/2014 cụ thể như sau:

"Ông Vũ V.X đồng ý để ông Hồ N.L (có vợ là bà Trần Thị B.H) và ông Hoàng V.T (có vợ là bà Lưu T.M) được là đồng sử dụng thửa đất và đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu trên theo quy định của pháp luật.

Theo đó: Ông Hồ N.L (có vợ là bà Trần Thị B.H) có nghĩa vụ thanh toán cho ông Vũ V.X số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền Việt Nam hiện hành. Ông Hoàng V.T (có vợ là bà Lưu T.M) cũng có nghĩa vụ thanh toán cho ông Vũ V.X số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền Việt Nam hiện hành".

Do ông Vũ V.X không được giữ văn bản công chứng nêu trên nên ông có liên hệ với ông Hồ N.L đề nghị cung cấp cho ông Vũ V.X bản photo để xem lại. Sau khi xem lại văn bản đó, thời điểm năm 2014 ông Vũ V.X đã 80 tuổi, sức khỏe yếu và trí nhớ không còn minh mẫn ông X đã ký văn bản thỏa thuận trên với mục đích là chuyển nhượng phần đất cho ông L. Ông Vũ V.X đã bàn giao đất cho ông Hồ N.L (vì thực tế ông Vũ V.X đã bán cho ông L từ năm 1998 và đã giao đất để xây nhà từ năm 2002, văn bản thỏa thuận nêu trên là để hợp pháp cho ông L làm thủ tục tách thửa). Còn ông T, ông Vũ V.X không biết ông T là ai, chưa từng gặp ông T và cũng không nhận một đồng tiền nào từ ông T (ông T có thể là người thân

của ông Hoàng V.B), ông B trước công tác tại Ủy ban phường cùng với ông X nên ông coi như người nhà và có hứa sẽ bán cho một phần thửa đất nên trên, bản chất ông T chỉ là người được ông Hoàng V.B bằng cách nào đó cho vào văn bản thỏa thuận nhằm lừa ông Vũ V.X, chiếm đoạt tài sản của ông. Đến thời điểm hiện tại, ông Hoàng V.T (có vợ là bà Lưu T.M) cũng như ông B chưa thanh toán cho ông Vũ V.X một đồng nào theo như Văn bản thỏa thuận nêu trên. Gia đình ông Vũ V.X vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất và tài sản trên đất đã thoả thuận với ông T cho đến thời điểm hiện tại. Vì bản chất là ông Vũ V.X chỉ ký văn bản thỏa thuận cùng với vợ chồng ông L. Thời điểm đi ký văn bản thỏa thuận ông Vũ V.X đã 80 tuổi, không còn minh mẫn, đi một mình và không đọc văn bản, không hiểu nội dung văn bản mà bảo đâu ký đấy, việc ký văn bản thỏa thuận trên là để hợp pháp hóa, hoàn thành thủ tục tách thửa cho ông L vì đã mua đất của ông Vũ V.X từ năm 1998.

Nhận thấy: Việc ký văn bản thỏa thuận với vợ chồng ông L là giả tạo để vợ chồng ông L hoàn thành thủ tục tách thửa (đã hoàn thành việc mua bán từ năm 1998). Việc ông B tự ý thêm vợ chồng ông T vào văn bản thỏa thuận, lừa ông Vũ V.X ký vào văn bản thỏa thuận ngày 15/7/2014 mục đích lừa ông X, chiếm đoạt tài sản của ông Vũ V.X là trái đạo đức xã hội, vi phạm điều cấm của luật.

Tại bản tự khai ngày 12.02.2025, ông Vũ V.X thông qua đại diện đã sửa đổi nội dung yêu cầu khởi kiện theo hướng chỉ yêu cầu hủy một phần Văn bản thỏa thuận công chứng số 724.2014/VBTT ngày 15/7/2014 là phần ghi nhận chuyển quyền sử dụng đất cho ông T, bà M.

Ngày 06.8.2025, Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ V.X – bà Nguyễn T.V có yêu cầu **sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện như sau**: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Vũ V.X được biết ngoài Văn bản thỏa thuận số 724.2014/VBTT ngày 15/7/2014 giữa ông Vũ V.X, ông Hồ N.L và ông Hoàng V.T thì ngày 29/7/2014 ông Vũ V.X còn ký vào **Văn bản xác nhận và thỏa thuận về việc sử dụng nhà đất theo hiện trạng sử dụng thực tế** tại địa chỉ thửa đất số 32(1p), tờ bản đồ số 7 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 41 phường Y, quận C, thành phố H (sau đây gọi tắt là *Văn bản xác nhận và thỏa thuận về việc sử dụng nhà đất theo hiện trạng sử dụng thực tế hoặc Văn bản xác nhận và thỏa thuận 29/7/2014*). Tuy nhiên, Văn bản xác nhận và thỏa thuận ngày 29/7/2014 này ông Vũ V.X cũng không được đọc trước khi ký. Vì vậy, ông Vũ V.X yêu cầu Toà án huỷ toàn bộ Văn bản thỏa thuận công chứng số 724.2014/VBTT ngày 15/7/2014 và yêu cầu hủy toàn bộ Văn bản xác nhận và thỏa thuận ngày 29/7/2014 giữa ông Vũ V.X, ông Hồ N.L và ông Hoàng V.T để hoàn thành thủ tục tặng cho nhà đất cho con trai ông X là Vũ V.Q.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ V.X, ông Trần N.T và ông Nguyễn Đ.A trình bày quan điểm bảo vệ cho ông X tại phiên tòa như sau:* Về mặt tố tụng: Cơ quan T hành tố tụng, người T hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của BLTTDS 2015. Luật sư Trần N.T và Nguyễn Đ.A không có ý kiến. Về mặt nội dung quan điểm bảo vệ nguyên đơn cụ thể như sau:

Thứ nhất, xét Văn bản thỏa thuận công chứng số 724.2014/VBTT ngày 15/7/2014 (có công chứng):

+Về hình thức văn bản này thiếu chữ ký của bà H, bà M nên văn bản công chứng phạm vào các hành vi bị cấm (vi phạm pháp luật về công chứng) theo Điều 7, Điều 48 Luật công chứng 2014, không có việc nếu là vợ chồng thì chỉ cần chữ ký của một người làm được, tài sản là bất động sản trong thời kỳ hôn nhân bắt buộc phải có chữ ký của cả hai vợ chồng khi thực hiện giao dịch (trừ khi có ủy quyền) (Luật HNGĐ, Luật Đất Đai 2013) (1).

+Về nội dung: Năm 1998, ông X cùng với gia đình ông Hồ N.L, bà Trần Thị B.H đã thực hiện việc chuyển nhượng phần đất mà ông L đã nhận chuyển nhượng của ông X. Ông L cũng đã trả tiền cho ông X từ thời điểm đó và ông X đã bàn giao đất cho ông L để xây nhà từ năm 2002 và sinh sống đến thời điểm hiện tại. Đến năm 2014, ông X và ông L có đến Văn phòng công chứng C để ký kết Văn bản thỏa thuận chỉ với mục đích là để hợp pháp cho vợ chồng ông L làm thủ tục tách thửa nếu không tách thửa được thì cũng có căn cứ là đã chuyển nhượng đất cho ông L tránh tranh chấp sau này hoặc phòng khi Nhà nước thu hồi đất thì lợi ích của ông L vẫn được đảm bảo. Hoàn toàn không có việc mua bán đất hay giao tiền thời điểm lập Văn bản thỏa thuận ngày 15/7/2014 (thể hiện trong Bản trình bày ý kiến ngày 25/4/2025 và Đơn phản tố ngày 28/4/2025 và trong các văn bản khác trong hồ sơ vụ án). Tại Bút lục số 60 Đơn xin bán nhà và Bút lục số 67 Bản cam đoan về việc sử dụng nhà và đất đã thể hiện việc ông X đã bán nhà cho ông L từ thời điểm trước. Các bên đã trả tiền và bàn giao đất, ông L cũng đã xây nhà và sinh sống ổn định trên thửa đất đó từ trước cho đến nay. Tại phần hỏi, ông L cũng đã thừa nhận toàn bộ nội dung nêu trên. (2) Còn phần đất còn lại được ghi trong văn bản là bán cho vợ chồng ông T hiện gia đình ông X vẫn đang quản lý, sử dụng, cho thuê trọ. Vì trên thực tế, ông X hoàn toàn không biết và không bán đất cho vợ chồng ông T, cũng không có việc giao nhận tiền, giao đất thực tế đối với vợ chồng ông T. Ông B cố ý thêm vợ chồng ông T và M nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của ông X (đề nghị HĐXX lưu tâm xem xét có dấu hiệu hình sự khi nghị án). Hiện tại thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113112764 chỉ có gia đình ông X và gia đình ông L quản lý sử dụng. Vợ chồng ông T không hề quản lý sử dụng bất cứ một phần nào thửa đất

theo như các Văn bản thỏa thuận đã ghi nhận. Tại Văn bản thỏa thuận này ghi nhận: ông Hồ N.L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Vũ V.X số tiền 200.000.000 đồng. Nhưng trên thực tế ông L đã thanh toán số tiền mua đất cho ông X từ năm 1998. Còn nội dung ông T phải thanh toán số tiền 200.000.000 đồng cho ông X cũng là sai hoàn toàn vì ông X không hề bán đất cho vợ chồng ông T, cũng không nhận tiền và giao đất. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng đã nhiều lần khẳng định tại tòa là giao dịch mua bán đã có từ nhiều năm trước mà không phải là giao dịch ngày 15/7/2014 (yếu tố gian dối, giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác) (3). Từ (1), (2), (3) vô hiệu do vi phạm điều cấm, giả tạo để che dấu giao dịch khác.

Thứ hai, xét Văn bản xác nhận và thỏa thuận ngày 29/7/2014 (có xác nhận của Văn phòng luật sư): Về hình thức, văn bản này thiếu chữ ký ông L và Bà M, vi phạm về hình thức. (1) Về nội dung có ghi nhận: "Bên B và Bên C đã nhận đủ diện tích nhận chuyển nhượng của Bên A nêu trên từ lâu và các bên đã T hành xây dựng nhà và sử dụng ổn định trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng". Trên thực tế ông X chỉ có bán đất cho ông L và cũng chỉ có ông L đã xây nhà, sinh sống ổn định trên thửa đất đó từ năm 2002. Tại văn bản ghi nhận chủ thể tham gia lập văn bản là ông X, ông L, bà H, ông T, bà M nhưng lại chỉ có chữ ký của ông X, bà H và ông T. Không có văn bản ủy quyền nào của ông L cho bà H và bà M cho ông T mà Luật sư Đỗ Anh Thắng vẫn xác nhận và làm chứng vào văn bản đó là không phù hợp với quy định của pháp luật. Cả 02 (hai) văn bản nêu trên đều ghi nhận những nội dung sai sự thật, trái pháp luật, giả tạo nhưng tại sao Văn phòng công chứng C đã công chứng và luật sư Đỗ Anh Thắng đã ký làm chứng. Chúng luật sư cho rằng, ông B, vợ chồng ông T, cùng với Văn phòng công chứng C và Luật sư Đỗ Anh Thắng đã cấu kết với nhau, được ông B, ông T nhờ vả để công chứng, làm chứng cho 02 (Hai) văn bản đó nhằm chiếm đoạt tài sản của ông X. Luật sư đề nghị HĐXX lưu tâm xem xét có dấu hiệu hình sự khi nghị án).

Tại phần hỏi, đại diện theo ủy quyền của ông T bà M trả lời là: nếu là vợ chồng thì việc ký kết chỉ cần một trong hai người ký là được (Đây hoàn toàn sai theo quy định pháp luật mà luật sư đã nêu ở trên. Đồng thời, thời điểm ký kết 02 (hai) văn bản đó là trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông L và vợ chồng ông T, nên căn cứ Luật Đất đai và Luật Hôn nhân và Gia đình thì 02 (hai) văn bản thỏa thuận nêu trên phải bắt buộc có chữ ký của cả hai vợ chồng). Nhưng tại phần tranh luận, bà Trang lại nói tại Văn bản thỏa thuận ngày 15/7/2014 và Văn bản xác nhận thỏa thuận ngày 29/7/2014 phần "vợ là bà Trần Thị B.H" và "vợ là bà Lưu T.M" chỉ là thông tin về nhân thân của ông T và ông L nên bà H và bà M không cần phải ký. Nhưng tại Văn bản thỏa thuận ngày 15/7/2014 thiếu chữ ký của bà M và bà H, còn Văn bản xác nhận thỏa thuận ngày 29/7/2014 là thiếu chữ

ký của bà M và ông L. (3). Từ (1), (2), (3) vô hiệu do vi phạm điều cấm, do bị lừa dối.

Như vậy, có đủ căn cứ khẳng định rằng Văn bản thỏa thuận ngày 15/7/2014 và Văn bản xác nhận và thỏa thuận ngày 29/7/2014 đã ghi nhận những nội dung hoàn toàn sai sự thật, lừa dối, trái pháp luật, giả tạo.

Thứ hai, gia đình ông X không quen biết ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M, cũng chưa từng gặp vợ chồng ông T và tất nhiên vợ chồng ông T cũng không hề quen biết gia đình ông X. Nên không có chuyện ông X bán đất cho người xa lạ mà mình chưa gặp bao giờ. Vì ông Hoàng V.B trước có công tác tại ủy ban phường với ông X, nên ông X có nhờ ông B làm hộ những việc liên quan đến giấy tờ để ông X hợp pháp thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông L. Nhưng ông B đã lợi dụng ông X tuổi cao và lợi dụng lòng tin của ông X hoàn toàn tin vào ông B làm giấy tờ cho vợ chồng ông L. Ông B đã tự ý đưa vợ chồng ông T vào trong các văn bản trên để cho ông X ký. Vì tin tưởng ông B nên ông B có bảo ông X ký vào giấy tờ gì thì ông X đều ký.

Thứ ba, tại Đơn yêu cầu phản tố của ông T và bà M có nêu năm 2014, vợ chồng ông T có mua một phần thửa đất của ông X. Ngày 15/7/2014, có ký Văn bản thỏa thuận (VBTT) số 724. Ngày 29/7/2014, có ký Văn bản xác nhận và thỏa thuận (VBXN&TT) sau đó có nhờ ông B đứng ra thuê thợ xây dựng nhà bê tông 05 tầng để cho thuê (Thực tế chỉ có 03 tầng thể hiện sự gian dối), đóng thuế đầy đủ và hàng tháng đều chuyển tiền cho ông T thông qua ông B. Nhưng ngày 15/7/2014 (là ngày ký VBTT số 724) ông B lại ký với ông T một VBTT nữa với nội dung ông T và bà M đứng tên hộ ông B trên Hợp đồng chuyển nhượng với ông X. Đồng thời, việc cho thuê phòng trọ cũng là chị Vĩnh đứng ra cho thuê và thu tiền hàng tháng của người thuê phòng trọ, chứ không hề có việc ông B hay ông T đứng ra cho thuê. Đại diện theo ủy quyền của ông T bà M cũng đã khẳng định chỉ có việc cải tạo chứ không phải xây dựng. Ngôi nhà được xây dựng năm 2007, có hóa đơn mua vật liệu mà bà Vĩnh đã cung cấp cho Hội đồng xét xử (HĐXX) đều mang tên của ông X và ông Quang (con ông X).

Ngoài ra, những tài liệu mà đại diện ủy quyền cho ông T cung cấp tại phiên tòa gồm có Hóa đơn tiền điện, nước từ năm 2007 và Biên lai đóng thuế từ năm 2010 là điều không có căn cứ. Nếu ông T mua đất của ông X năm 2014 và VBTT số 724 được lập ngày 15/7/2014, thì từ nhiều năm trước đã đóng tiền điện, nước và thuế nhà đất ở thửa đất đó được (Hoàn toàn không có giấy tờ hay căn cứ nào chứng minh về việc ông T bà M mua đất của ông X từ năm 2007 và trên thực tế đến nay cũng không có giao dịch mua bán). Điều này càng chứng minh rằng, ông T và ông B đã có kế hoạch từ rất lâu về việc muốn chiếm đoạt thửa đất của ông X và bằng một cách bất hợp pháp nào đó mà ông B và ông T mới có thể ghi tên mình

trên những giấy tờ, hóa đơn thuế và điện nước, chứng tỏ những lời khai của ông B và vợ chồng ông T không đồng nhất với nhau, có mâu thuẫn: Lúc thì vợ chồng ông T mua, lúc thì ông B mua nhờ vợ chồng ông T đứng tên hộ, lúc thì ông T thừa nhận là ông B cho nhưng ông T không lấy nên trả lại. Chuỗi sự kiện và hành vi của các bên cho thấy dấu hiệu của một kế hoạch có chủ đích nhằm lừa dối và chiếm đoạt tài sản của ông Vũ V.X nhưng chưa đạt do đã bị gia đình ông X phát hiện. Luật sư đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 7, Điều 48, Điều 52 Luật Công chứng 2014; Điều 122, Điều 123, Điều 124 và Điều 127 BLDS năm 2015 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu và xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy toàn bộ Văn bản thỏa thuận số công chứng 724 ngày 15/7/2014 và Văn bản xác nhận và thỏa thuận ngày 29/7/2014; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ N.L, công nhận giao dịch mua bán quyền sử dụng đất giữa ông X và ông L năm 1998; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T và bà M; HĐXX xem xét về dấu hiệu hình sự trong vụ án này.

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án, đồng bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày**:*

- Ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H trình bày: Bối cảnh hình thành Văn bản thỏa thuận ngày 15/7/20214 tại Văn phòng công chứng và Văn bản xác nhận và thỏa thuận ngày 29/7/2014 tại văn phòng luật sư là do vào năm 1998, vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H có nhận chuyển nhượng (mua) của gia đình ông Vũ V.X một thửa đất có diện tích là 50m2 để làm nhà ở; Nguồn gốc: Đất làm nhà ở do Ủy ban nhân dân xã Y, huyện Từ Liêm (cũ), thành phố H cấp cho ông Vũ V.X năm 1982; Hiện trạng khu đất: Trên khu đất có nhà cấp 4, ngăn thành các phòng nhỏ, mục đích cho thuê và kết hợp để ở; Thủ tục mua bán: Giấy viết tay do ông Vũ V.X, ông Hồ N.L và đại diện xóm Trường 1, xã Y, huyện Từ Liêm và những người có liên quan lập; sau đó ông Vũ V.X đã có đơn báo cáo đến UBND xã Y, huyện Từ Liêm, thành phố H; vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H đã thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng (mua) thửa đất trên cho ông Vũ V.X từ năm 1998.

Sau nhận chuyển nhượng (mua) thửa đất trên, vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H đã xây dựng một căn nhà cấp 4 nhỏ trên mảnh đất để ở. Đến năm 2002, vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H đã xây dựng nhà trên toàn bộ thửa đất (50m2) để sử dụng cho gia đình. Ông Vũ V.X đã làm thủ tục tách nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất và gia đình ông L bà H đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất từ đó đến nay; gia đình đã sinh sống từ đó đến nay; Đến năm 2003, Nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ), do ông Hồ N.L công tác xa nhà, ông Vũ V.X thông báo cho gia đình ông L tập hợp hồ sơ và phối hợp với ông làm thủ tục cấp Sổ đỏ (thời điểm đó, ông X đang tham gia công tác xã hội tại phường Y). Đến khoảng cuối tháng 10/2003, ông Hồ N.L được

ông Vũ V.X thông báo hồ sơ của gia đình ông L chưa được cấp đợt này và trả lại hồ sơ cho gia đình vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H.

Đến giữa tháng 11/2003, vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H được ông Vũ V.X thông báo toàn bộ khu đất đã được cấp Số đỏ đứng tên chủ sử dụng là ông Vũ V.X, trong đó bao gồm cả phần diện tích 50m2 vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H đã nhận chuyển nhượng đất từ ông X năm 1998. Vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H có hỏi ông X lý do tại sao ông X lại làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất bao gồm cả phần đất đã bán cho vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H thì ông X bảo được cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn về mặt thủ tục như vậy và sẽ phối hợp với Ông Hồ N.L để làm thủ tục tách sổ.

Tại thời điểm đó vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H không khiếu nại khiếu kiện đến cơ quan chức năng về việc sổ đỏ cấp cho ông Vũ V.X đã bao trùm cả diện tích đất bán cho ông bà, vì lý do sau: Ông X không có ý định chiếm đoạt diện tích đất đã bán cho vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H. Từ khi mua đất, làm nhà... về sinh sống cạnh gia đình ông X cho đến nay, gia đình ông L và gia đình ông X, gia đình các con ông Vũ V.X ở xung quanh nhà ông L sống hòa thuận, không có khiếu kiện hay tranh chấp gì. Ông Vũ V.X luôn đối xử với gia đình ông L bà H như con cháu trong nhà, hỗ trợ trong quá trình xây dựng nhà cửa, giúp đỡ các cháu, trông nom nhà cửa, giúp đỡ nhau khi gặp những khó khăn trong cuộc sống...; đồng thời ông đã và đang tìm phương án làm thủ tục, hỗ trợ tách Sổ đỏ cho gia đình ông L bà H.

Do điều kiện công tác xa nhà, tại thời điểm đó điều kiện tiếp cận, hiểu biết về pháp luật còn hạn chế, các văn phòng giải quyết về nhà đất còn chưa phổ biến, quy trình thủ tục còn phức tạp...; Ông Hồ N.L đã cùng với ông X tập hợp hồ sơ đưa đến cơ quan chức năng, thực hiện các nội dung hướng dẫn của các cán bộ thụ lý hồ sơ, đến tháng 10/2004, mới hoàn thiện thủ tục đính chính thông tin trên Chứng minh nhân dân của bà Phạm Thị Chén (vợ ông Vũ V.X) và các nội dung liên quan; sau khi hoàn thiện hồ sơ đưa đến cơ quan chức năng thì được thông báo toàn bộ khu đất nằm trong diện giải tỏa để thực hiện dự án: Đầu tư phát triển HTKT khu đô thị mới Y nên theo quy định của pháp luật không làm thủ tục tách Sổ đỏ được. Từ đó đến năm 2014, ông Hồ N.L đã nhiều lần hối thúc, phối hợp ông Vũ V.X làm thủ tục tách Sổ đỏ cho gia đình ông L bà H, nhưng khi đến cơ quan chức năng đều bị cán bộ thụ lý từ chối tiếp nhận hồ sơ do diện tích đất đề nghị tách thửa của gia đình ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H đang nằm trong quy hoạch Khu đô thị mới Y nên không thể làm thủ tục tách Sổ đỏ được.

Tuy nhiên, từ suốt năm 2014 đến nay, cơ quan chức năng Nhà nước vẫn chưa thực hiện công tác thu hồi, đền bù, hỗ trợ, tái định cư cho khu vực dân cư gia đình ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H. Dự án bị treo lại và không biết đến khi nào mới T hành. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông L bà H, sau khi

trao đổi thì ông Hồ N.L, bà Trần Thị B.H và ông Vũ V.X thống nhất lập văn bản có giá trị pháp lý, để trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất gia đình ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H có đủ quyền lợi hợp pháp theo quy định của pháp luật. Do đó ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H đã đến Văn phòng công chứng có thẩm quyền để ký Văn bản thỏa thuận ngày 15/7/2014. Về nội dung Văn bản thỏa thuận, ông Hồ N.L chỉ đọc và quan tâm, bảo vệ những nội dung liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H.

Việc ký Văn bản thỏa thuận ngày 15/7/2014 tại Văn phòng Công chứng C, thành phố H và Văn bản xác nhận và thỏa thuận ngày 29/7/2014 tại Văn phòng luật sư giữa gia đình ông L và ông Vũ V.X là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến, quan điểm của gia đình ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H về yêu cầu khởi kiện của gia đình ông Vũ V.X: Việc mua, bán thửa đất 50m2 giữa ông L, bà H và gia đình ông Vũ V.X là có thật, ông L, bà H đã làm nhà để ở, sinh sống từ đó đến nay, không có tranh chấp đất đai, nhà cửa. Ông Vũ V.X đã khẳng định tại đơn khởi kiện ngày 07/05/2024: "Thực tế tôi đã bán cho ông L từ năm 1998 và giao đất để xây nhà từ năm 2002, văn bản thỏa thuận nêu trên là để hợp pháp cho ông L làm thủ tục tách thửa đất" và tại Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 17/7/2024: "Năm 1998, gia đình tôi cùng gia đình ông Hồ N.L đã thực hiện việc chuyển nhượng phần đất mà ông L đã mua của tôi. Ông L cũng đã trả tiền cho tôi từ thời điểm đó và tôi đã bàn giao đất cho ông L đê xây nhà từ năm 2002".

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình, ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H không đồng ý với yêu cầu hủy toàn bộ Văn bản thỏa thuận ngày 15/7/20214 (đối với nội dung liên quan đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông L bà H). Việc ký văn bản thỏa thuận ngày 15/7/2014 chính là sự khẳng định của gia đình ông X đối với quyền sở hữu của vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H đối với 50m2 đất trong phần diện tích Giấy chứng nhận đã cấp cho ông X và diện tích thực tế chuyển nhượng là 52.5m2, sử dụng bao gồm cả ngoài bậc hè 3.5m2 và 0.5m2 diện tích phía sau nhà, thực tế đã chuyển nhượng cho gia đình ông L bà H từ năm 1998.

Ngay sau khi nhận được thông tin ông Vũ V.X khởi kiện trong đó có gia đình ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H là đồng bị đơn do bà Nguyễn T.V thông báo; do điều kiện công tác, ông Hồ N.L chưa kịp gặp để trao đổi trực tiếp mà chỉ trao đổi với bà Nguyễn T.V qua điện thoại, ông L đã đề nghị không đưa gia đình ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H vào đối tượng bị đơn, lý do: Hai gia đình không có tranh chấp đất đai, nhà cửa, sống hòa thuận từ ngày ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H mua đất, xây dựng nhà cửa sinh sống từ đó đến nay; Việc tranh chấp giữa ông Hoàng V.B và gia đình ông Vũ V.X, ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H không liên quan.

Ngày 06/7/2024, ông Hồ N.L mới sắp xếp được thời gian về thăm gia đình, đồng thời gặp gỡ và trao đổi với gia đình ông Vũ V.X. Tham dự buổi gặp gỡ trao đổi gồm có: Về phía gia đình ông L bà H gồm ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H; Về phía gia đình ông Vũ V.X gồm có: Ông Vũ V.X (chủ đất); Ông Vũ V.Q (con trai ruột) và vợ là bà Nguyễn T.V (hai vợ chồng con trai của ông X và là người được ủy quyền); Ông Trần N.T là luật sư của gia đình ông Vũ V.X;

Nội dung cuộc gặp: Trao đổi về nội dung đơn khởi kiện, ý kiến của gia đình ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H..; Kết quả: gia đình ông Vũ V.X đã xác định gia đình ông L, bà H không thuộc đối tượng bị đơn và đã có Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 17/7/2024 gửi đến Tòa án nhân dân quận C, thành phố H, trong đó nêu rõ: "Hủy một phần Văn bản thỏa thuận công chứng số 724.2014/VBTT ngày 15/7/2014...., thay đổi tham gia tư cách tố tụng vợ chồng ông L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này".

Tại buổi gặp gỡ trao đổi, ông Vũ V.X đã có ý kiến như sau: Về văn bản thỏa thuận, nếu viết thỏa thuận cho anh L, chị H, ông viết bao nhiêu cũng được; vì 24, 25 năm qua ăn, ở với nhau không có điều Tg gì, nhà cửa đất đai không có động chạm gì đến nhau; cho nên cắt riêng phần anh L, chị H với ông, nó riêng rồi;

Vì vậy, ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H kính đề nghị Tòa án nhân dân quận C, thành phố H xem xét một số nội dung đề nghị Tòa án xác định lại tư cách đương sự theo đúng nội dung Đơn sửa đổi, bổ sung Đơn khởi kiện đề ngày 17/7/2024 của ông Vũ V.X; theo đó, Ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không phải là bị đơn.

Tuy nhiên sau đó thì người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ V.X lại có đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện theo hướng hủy toàn bộ hai văn bản nêu trên, buộc ông và vợ phải làm Đơn yêu cầu phản tố với nội dung: Đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hồ N.L và ông Vũ V.X được xác lập năm 1998 và gia đình ông X phải có nghĩa vụ phối hợp với gia đình ông L bà H để thực hiện thủ tục tách thửa công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên phần diện tích đất sử dụng thực tế là 54.0 m2 đất tại thửa 32(1p), tờ bản đồ số 07, tại địa chỉ Tổ 41 cũ, nay là Tổ 20, phường Y, quận C, thành phố H (trong đó diện tích một phần thửa đất số 32 (1) tờ bản đồ số 07 của ông Vũ V.X đã được cấp Giấy chứng nhận là 50.0m2, diện tích phần ngoài bậc hè 3.5m2 và diện tích đất phía sau nhà 0.5m2). Trong trường hợp gia đình ông X không phối hợp thực hiện thủ tục tách thửa thì gia đình vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H có toàn quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước để thực hiện thủ tục tách thửa đất và thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật. Án phí theo quy định pháp luật. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông L bà H tự nguyện chịu không yêu cầu ông X chịu (Đã chi phí xong).

*** Ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M thông qua người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày yêu cầu phản tố như sau:**

Năm 2014, ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M có nhận chuyển nhượng (mua) một phần thửa đất tại tổ 41 (nay là tổ 20) phường Y, quận C, thành phố H (nay là số 34B ngõ 163 N, phường Y, thành phố H) của ông Vũ V.X. Diện tích nhận chuyển nhượng thực tế là 52.5m2. (trên giấy chứng nhận là 42.0m2).

Trước đây, ông Vũ V.X là chủ sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 32(1p), tờ bản đồ số 07 tại địa chỉ nêu trên (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113112746, hồ sơ gốc số 2058.1517.QDDUB.2003 do UBND quận C, thành phố H cấp ngày 06/11/2003 cho ông Vũ V.X và vợ là bà Phạm Thị Chén, ngày 30/6/2014, đã đăng ký sang tên ông Vũ V.X tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận C). Diện tích quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận là 134m2 nhưng diện tích đo đạc trên thực tế là 155,9m2. Hiện trạng nhà đất có 02 (Hai) khối nhà gạch 01 tầng, diện tích sàn là 108m2.

Ngày 15/07/2014, ông Vũ V.X, ông Hoàng V.T, và ông Hồ N.L cùng xác lập Văn bản thỏa thuận số 724.2014/VBTT, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng công chứng C chứng nhận với nội dung: Ông Vũ V.X đồng ý để ông Hoàng V.T, có vợ là bà Lưu T.M, ông Hồ N.L, có vợ là bà Trần Thị B.H là đồng sử dụng thửa đất và đồng sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất số 32(1p), tờ bản đồ số 07 nêu trên và phải thanh toán cho ông X 200.000.000 đồng. Ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M đã thanh toán đủ cho ông X và đồng thời nhận bàn giao phần diện tích đất nêu trên trên thực địa.

Ngoài ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M thì ông X còn chuyển nhượng (bán) cho vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H một phần diện tích thuộc thửa đất nêu trên.

Đến ngày 29/7/2014, vợ chồng ông T bà M, ông Vũ V.X, ông Hồ N.L, bà Trần Thị B.H lại tiếp tục ký Văn bản xác nhận và thỏa thuận về việc sử dụng nhà đất theo hiện trạng sử dụng thực tế đối với nhà đất nêu trên (có văn bản nộp kèm). Theo đó, các bên xác nhận: Ông Vũ V.X đã chuyển nhượng cho ông Hoàng V.T, bà Lưu T.M một phần thửa đất nêu trên với diện tích 52,5m2 trên thực tế (còn trên Giấy chứng nhận là 42m2) theo Hồ sơ kỹ thuật số 134-2014/HSKT do Công ty cổ phần đo đạc Tài Nguyên và môi trường C H lập ngày 29/7/2014. Một phần ông X chuyển nhượng cho ông Hồ N.L, bà Trần Thị B.H và một phần còn lại ông X giữ lại.

Sau khi kí các văn bản thỏa thuận nêu trên, do công việc bận rộn nên ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M có nhờ chú ruột là ông Hoàng V.B (sinh năm 1962, CCCD: 034062003661 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp

ngày 27/3/2022, hộ khẩu thường trú: Tổ 16 cụm 2 Xuân La, T, H) đứng ra thuê thợ để xây dựng, cải tạo căn nhà trên đất để thành khối nhà bê tông 03 tầng để cho sinh viên thuê. Đồng thời, hàng năm ông T bà M đều đóng thuế đầy đủ (có biên lai nộp kèm theo).

Gia đình ông Vũ V.X cũng nhờ ông Hoàng V.B xây dựng cả khối nhà trên phần đất còn lại của gia đình ông X. Trước đây, khi chưa xảy ra tranh chấp thì ông Vũ V.X rất cởi mở, hòa đồng với ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M, thậm chí sau khi xây dựng xong thì gia đình ông X còn nhận đứng ra tìm khách cho thuê cả cho phần của ông T bà M. Hàng tháng đều chuyển tiền cho ông T bà M thông qua ông B.

Tuy nhiên, đến khoảng năm 2024, ông Vũ V.X đã tự ý chiếm toàn bộ nhà đất nêu trên, không trả tiền cho thuê nhà cho ông T bà M như thỏa thuận lúc đầu. Ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M đã nhiều lần gặp ông X để làm việc nhưng ông X không hợp tác, thậm chí ông X còn chửi bới, quát tháo cả ông B và vợ chồng ông T bà M.

Trên thực tế, ông Vũ V.X đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 52,5m2 trên thực tế (còn trên Giấy chứng nhận là 42m2) theo Hồ sơ kỹ thuật số 134 - 2014/HSKT do Công ty cổ phần đo đạc Tài Nguyên và môi trường C H lập ngày 29/7/2014 cho ông T bà M. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T bà M đã nhận bàn giao thuê thợ để xây dựng các khối nhà tại phần diện tích đất nêu trên. Hàng năm đều đóng thuế đầy đủ.

Sau nhiều năm, khi giá bất động sản tăng lên, ông Vũ V.X lại nảy sinh ý định "lật lọng", muốn hủy toàn bộ các thỏa thuận trước đây. Việc ông Vũ V.X khởi Kiện yêu cầu tuyên hủy văn bản thỏa thuận là hoàn toàn không có căn cứ, xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M.

Ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án không chấp nhận (bác) toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ V.X; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T và bà M và tuyên công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với phần diện tích đất thực tế đã được ông X chuyển nhượng là 52,5m2 cho ông T, bà M theo các văn bản đã xác lập giữa các bên và theo thực tế chuyển nhượng từ năm 2007, trong đó có 42m2 thuộc thửa đất số 32(1p), tờ bản đồ số 07 tại địa chỉ tổ 41 phường Y, quận C, thành phố H (nay là số 34B ngõ 163 N, phường Y, thành phố H) theo Hồ sơ kỹ thuật số 134-2014/HSKT do Công ty cổ phần đo đạc Tài Nguyên và môi trường C H lập ngày 29/7/2014 cho ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M;

Buộc ông Vũ V.X phải bàn giao lại một phần diện tích đất thực tế sử dụng và toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất là 52,5 m2, trong đó có phần diện tích trong giấy chứng nhận là 42m2 thuộc thửa đất số 32(1p), tờ bản đồ số 07 tại địa

chỉ tổ 41 phường Y, quận C, thành phố H (nay là số 34B ngõ 163 N, phường Y, thành phố H) theo đúng Hồ sơ kỹ thuật số 134-2014/HSKT do Công ty cổ phần đo đạc Tài Nguyên và môi trường C H lập khi các bên yêu cầu thỏa thuận cụ thể vào năm đã chuyển nhượng cho ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M.

Tranh tụng tại phiên tòa đại diện của ông T bà M trình bày, việc Văn bản thỏa thuận ngày 15/7/2014 mặc dù chỉ có ông X, ông L, ông T ký công chứng, nhưng nội dung đã chú thích rõ ràng "ông L có vợ là…; ông T có vợ là…." Rõ ràng ý chí ông X biết và đồng ý chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của mình cho các ông bà L và H, ông T và bà T.M. Đồng thời Văn bản xác nhận và thỏa thuận về việc sử dụng nhà đất theo hiện trạng thì bà H thay mặt gia đình đã ký vào và ông T cũng thay mặt gia đình ký vào.

Mặt khác, việc người đại diện cho nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại đơn khởi kiện, quá trình tranh tụng cho rằng ông X không biết ông T bà M là ai, là bất hợp lý vì chính bà Nguyễn T.V trình bày tại phiên tòa, xác nhận ông X đã nhận ông B là con nuôi, hai người cùng công tác tại địa phương, ông X là bí thư chi bộ, ông T là cháu của ông B, và chính ông X là người đóng tiền điện nước, thuế nhà đất mang hóa đơn tên ông T từ năm 2016 trở về trước, từ 2016 đến nay thì do bà Nguyễn T.V con dâu ông X đóng (cũng mang tên trên giấy tờ hóa đơn là ông T).

Với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và giao nộp tại phiên tòa, đại diện cho ông T bà M đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông X, công nhận giá trị của hai văn bản bị khởi kiện có hiệu lực, đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của vợ chồng ông T, bà M, buộc ông X phải bàn giao lại toàn bộ diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà, diện tích trên giấy chứng nhận là 42.0m2, diện tích thực tế đang sử dụng là 52.5m2 theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 134/2014/HSKT do Công ty đo đạc Tài nguyên môi trường C H lập ngày 29.07.2014 có trong hồ sơ vụ án. Án phí theo quy định pháp luật. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ ông T bà M tự nguyện chịu và không yêu cầu ông X chịu. (Đã chi phí xong).

***Bà Vi Thị H.H – Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng C, H trình bày:** Bà Vi Thị H.H là công chứng viên trực tiếp chứng nhận Văn bản thỏa thuận số 724.2014/VBTT, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/7/2014 trong vụ án trên. Trong đó: Ngày 15/7/2014, Văn phòng công chứng C đã tiếp nhận yêu cầu công chứng đối với Văn bản thỏa thuận giữa ông Vũ V.X, ông Hồ N.L, bà Trần Thị B.H (vợ ông Hồ N.L), ông Hoàng V.T, bà Lưu T.M (vợ ông Hoàng V.T). Tại thời điểm đó, các ông bà có tên trên đã kí vào văn bản thỏa thuận trước mặt bà Hạnh. Bà Hạnh khẳng định Văn phòng công chứng C và cá nhân bà Hạnh - công chứng viên trực tiếp chứng nhận Văn bản thỏa thuận nêu trên đã thực hiện đúng toàn bộ quy trình, thủ tục công chứng, lưu trữ đầy đủ hồ

sơ, tài liệu liên quan. Bà Vi Thị H.H đã xác định đúng, chính xác đối tượng và chủ thể của hợp đồng, đã kiểm tra, đối chiếu đầy đủ bản chính các giấy tờ nhân thân của người yêu cầu công chứng và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm các bên lập và kí văn bản thỏa thuận này, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, trong tình trạng minh mẫn, tỉnh táo, hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa hay ép buộc. Nhận thấy việc ông Vũ V.X yêu cầu tuyên hủy Văn bản thỏa thuận số 724.2014/VBTT, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/7/2014 nêu trên là không có căn cứ.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng V.B trình bày:**

Năm 2014, thông qua quan hệ của ông Hoàng V.B thì hai cháu ông là Hoàng V.T và Lưu T.M có mua 52,5m2 đất thuộc thửa đất số 32(1p), tờ bản đồ số 07 tại tổ 41 (nay là tổ 20) phường Y, quận C, thành phố H (nay là số 34B ngõ 163 N, phường Y, thành phố H) của ông Vũ V.X (lúc đó ông X là bố nuôi của ông B). Thời điểm đó, ông Vũ V.X cũng đã bán 50m2 đất thuộc một phần thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H. Phần còn lại thì gia đình ông X để lại sử dụng. Theo đó, các bên đã thực hiện việc công chứng thỏa thuận mua bán tại Văn phòng công chứng C theo đúng quy định pháp luật. Sau khi mua bán xong thì ông T bà M có giao cho ông B thực hiện việc sửa chữa, cải tạo, xây dựng căn nhà cũ tại thửa đất đã mua nêu trên. Theo đó, ông Hoàng V.B đã cải tạo, sửa chữa, nâng cấp, xây dựng căn nhà cũ thành căn nhà 03 (ba) tầng khang trang để cho sinh viên thuê. Hàng tháng, ông T và bà M đều đóng tiền điện, tiền nước đầy đủ. Tiền thuế đất hàng năm đối với phần diện tích đất này, ông T và bà M cũng nộp đầy đủ. Trong khi ông Hoàng V.B cải tạo, sửa chữa, xây dựng căn nhà cho ông T, bà M thì ông X cũng nhờ ông B sửa chữa, cải tạo căn nhà trên phần đất của ông X. Thời điểm đó, ông X vẫn nhận ông B là con nuôi, quan hệ rất thân thiết nên ông có đồng ý và đứng ra thực hiện việc cải tạo, sửa chữa, xây dựng giúp gia đình ông X. Mọi chi phí liên quan đến việc xây dựng, cải tạo thì sau khi công trình hoàn thành, ông X và con dâu ông X đã trả cho ông B rồi.Trước đây, khi chưa xảy ra tranh chấp gì thì ông X rất cởi mở, hòa đồng với ông B, ông T, bà M. Vì nghĩ chỗ quen biết với ông Hoàng V.B, khá thân thiết nên các cháu ông B cũng không đề phòng gì. Tuy nhiên, đến khoảng năm 2024, ông Vũ V.X đã tự ý chiếm toàn bộ nhà đất nêu trên. Ông B, ông T, bà M đã nhiều lần gặp ông X để làm việc nhưng ông X không hợp tác, thậm chí ông X còn chửi bới, quát tháo cả ông B và hai cháu là ông T, bà M. ông Hoàng V.B nghĩ sau nhiều năm, khi giá bất động sản tăng lên, ông Vũ V.X lại nảy sinh ý định "lật lọng", muốn hủy toàn bộ các thỏa thuận trước đây, "cướp trắng" nhà đất của ông T, bà M. Việc ông Vũ V.X khởi kiện yêu cầu tuyên hủy văn bản thỏa thuận là hoàn toàn không có căn cứ, vừa trái pháp luật vừa trái đạo đức, xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T - bà M. Do đó, ông Hoàng V.B không đồng ý với

yêu cầu khởi kiện của ông Vũ V.X. Đối với yêu cầu phản tố của ông T, bà M thì ông Hoàng V.B hoàn toàn đồng ý, nhất trí, đề nghị Quý Tòa chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, bà M.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dân dụng H trình bày:** Thửa đất của ông X nằm trong quy hoạch dự án đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Y theo quyết định số 4941/QĐUB ngày 10/8/2004 của UBND thành phố H, theo bản đồ tỷ lệ 1/500 thì thửa đất này nằm vào quy hoạch đường giao thông (tuyến 4/4). Từ khi có quy hoạch đến nay công ty đã thực hiện được 95% của dự án còn lại khoảng 9900m2 để mở 03 đoạn đường ký hiệu 1.2, 1.3 và 4.4 là chưa thực hiện được việc giải tỏa mặt bằng. Nguyên nhân vướng mắc vì chúng là chủ đầu tư thực hiện dự án, UBND nhân dân quận C (Hội đồng giải phóng mặt bằng) và các cơ quan liên quan sẽ phối kết hợp thực hiện. Nguyên nhân chưa thực hiện xong dự án là do nguyên nhân khách quan là do tại khu này vướng 01 ngôi mộ tổ họ Quản và đặc biệt là cơ chế chính sách bố trí tái định cư cho các hộ còn lại thì chưa thực hiện được vì vậy chưa ban hành được Quyết định hành chính cá biệt về việc thu hồi đất cho từng hộ gia đình theo quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm giải phóng mặt bằng. Chưa phê duyệt phương án bồi thường tái định cư cho những hộ ở khu vực này trong đó có hộ nhà ông X.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đại diện công ty Luật TNHH ASEM – ông Đỗ Anh Thắng trình bày quan điểm:** Ngày 29/7/2014, ông Vũ V.X, ông Hồ N.L, bà Trần Thị B.H (vợ ông Hồ N.L), ông Hoàng V.T, bà Lưu T.M (vợ ông Hoàng V.T) có đến Văn phòng của Công ty Luật TNHH A (địa chỉ tại số 123 Trần Đăng Ninh, phường Dịch Vọng, quận C, thành phố H) để đề nghị ông Đỗ Anh Thắng làm chứng cho thỏa thuận giữa các bên. Theo đó, các bên đã xác nhận nội dung ông Vũ V.X là chủ sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 32(1p), tờ bản đồ số 7 tại tổ 41 phường Y, quận C, H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113112746. Diện tích thửa đất theo Giấy chứng nhận là 134m2, diện tích thực tế là 155,9m2. Ông Vũ V.X đã chuyển nhượng cho: Vợ chồng ông Hồ N.L - bà Trần Thị B.H quyền sử dụng đất diện tích 50m2 thuộc thửa đất nêu trên; Vợ chồng ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M diện tích 52,5m2 thuộc thửa đất nêu trên (trong đó đất ở được nêu trong Giấy chứng nhận là 42m2 và một phần diện tích đất liền kề nằm ngoài Giấy chứng nhận là 10,5m2 ở ngoài bậc hè và các bên đã sử dụng ổn định không có tranh chấp). Phần diện tích nhà đất mà các bên chuyển nhượng có thông tin và mốc giới cụ thể tại Hồ sơ kỹ thuật số 134-2014/HSKT do Công ty cổ phần đo đạc

tài nguyên môi trường C H lập ngày 29/7/2014. Việc thanh toán tiền đã hoàn tất, các bên đã nhận bàn giao đất, không có bất kì thắc mắc, khiếu nại nào. Tuy nhiên, do một phần thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch, chưa đủ điều kiện chia tách và sang tên nên các bên mới lập văn bản này để thỏa thuận cụ thể, tránh tranh chấp về sau.

Trước đó ngày 15/7/2014, các bên cũng đã lập và kí Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 724.2014/VBTT do công chứng viên của Văn phòng công chứng C chứng nhận. Ông Đỗ Anh Thắng khẳng định: Các bên kí văn bản trên trước mặt ông Thắng trong tình trạng hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ai ép buộc lừa dối, các bên đã đọc kĩ lại nội dung văn bản trước khi kí. Đối với yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Văn bản thỏa thuận số 724.2014/VBTT, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/7/2014 của ông Vũ V.X là không có căn cứ. Ông Đỗ Anh Thắng đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M.

*Các ông bà Vũ V.Q, Vũ Thị Cúc, Vũ Thị Thủy được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng, đều có ý kiến diện tích đất đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở cho bố ruột là ông Vũ V.X theo thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, đã điều chỉnh biến động sang tên ông Vũ V.X trong Giấy chứng nhận QSH nhà và QSD đất ở cho ông Vũ V.X năm 2014, không có tranh chấp, xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, xin xử vắng mặt.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - H Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án như sau:***

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – H không phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án do không được HĐXX chấp nhận yêu cầu tạm dừng phiên tòa đưa thêm Ủy ban nhân dân phường C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

***Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định*:**

[1] Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân quận C (cũ), nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - H thụ lý và giải quyết vụ án Dân sự sơ thẩm *"yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận"* do ông Vũ V.X khởi kiện, thụ lý yêu cầu phản tố của đồng bị đơn

tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp Quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền do nguyên đơn ông Vũ V.X, bị đơn ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C, Thành phố H có địa chỉ cư trú tại địa bàn quận C (cũ).

Tòa án đã tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho các đương sự trong vụ án, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xử vắng mặt. Do đó căn cứ vào Điều 227 BLTTDS, xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp.

Quá trình tố tụng Tòa án đã thu thập xác minh tài liệu tại UBND phường C, HĐXX xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc đưa thêm Ủy ban nhân dân phường C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Luật áp dụng: Giao dịch dân sự có tranh chấp xác lập vào ngày 15.7.2014, là thời điểm Bộ luật Dân sự 2005 có hiệu lực pháp luật. Liên quan đến quan hệ chuyển quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận QSH tài sản và QSD đất, tại thời điểm này Luật Đất đai 2013 (có hiệu lực từ 01/7/2014) đang có hiệu lực.

[2] Về nội dung khởi kiện:

2.1 Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ V.X yêu cầu Tòa án Tuyên huỷ toàn bộ **Văn bản thỏa thuận, số công chứng 724.2014/VBTT ngày 15 tháng 07 năm 2014, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng C**, được xác lập giữa ông Vũ V.X, ông Hồ N.L, ông Hoàng V.T về việc chuyển một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 32(1p), tờ bản đồ số 07 và sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 41, phường Yên Hòà, quận C, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số 10113112746, hồ sơ gốc số 2058.1517.QĐUB.2003 do UBND quận C cấp ngày 06/11/2003 với ông Hồ N.L và vợ là Trần Thị B.H; với ông Hoàng V.T và vợ là Lưu T.M *(Sau đây gọi tắt là Văn bản thỏa thuận, số công chứng 724.2014/VBTT ngày 15 tháng 07 năm 2014 hoặc Văn bản thỏa thuận có công chứng*);

Xét yêu cầu hủy toàn bộ **Văn bản xác nhận và thỏa thuận về việc sử dụng nhà đất theo hiện trạng sử dụng thực tế tại địa chỉ thửa đất số 32 (1p) tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 41 phường Y, quận C, thành phố H lập tại Công ty Luật A ngày 29/7/2014, được xác lập giữa ông Vũ V.X, bà Trần Thị B.H và ông Hoàng V.T** *(Sau đây gọi tắt là Văn bản xác nhận và thỏa thuận, hoặc Văn bản xác nhận và thỏa thuận có Văn phòng luật sư xác nhận).*

Sau đây có thể gọi tắt hai văn bản nêu trên là Các văn bản đương sự có tranh chấp trong vụ án.

HĐXX nhận định như sau:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ của vụ án, căn cứ các tài liệu chứng cứ các đương sự đã bổ sung tại phiên tòa đã được Hội đồng xét xử đối chiếu và

lưu vào trong hồ sơ của vụ án, căn cứ kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

2.1.1 Trong vụ án này, các tình tiết không phải chứng minh và đều được các đương sự thừa nhận bao gồm:

Thứ nhất: Đối với phần diện tích đất vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H đang quản lý sử dụng thực tế là 54.02m2, trong đó diện tích trên Giấy chứng nhận QSH nhà và QSD đất ở cấp cho ông Vũ V.X đã chuyển nhượng cho ông L bà H là 50.0m2, diện tích ngoài sổ gồm diện tích bậc hè 3.5m2, diện tích sau nhà 0.5m2. Trên phần đất này, tài sản trên đất có 01 căn nhà 03 tầng do vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H xây dựng. Các bên đã chuyển nhượng cho nhau từ năm 1998, có lập giấy tờ viết tay, đã bàn giao hiện trạng và đưa vào sử dụng ổn định, gia đình ông L bà H đã xây nhà trên đất, tự đóng tiền điện tiền nước đóng thuế sử dụng riêng.

Thứ hai: Tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của ông T, bà M xuất trình các hóa đơn điện nước, hóa đơn đóng thuế sử dụng đất (có bản gốc cho Hội đồng đối chiếu) đều mang tên ông Hoàng V.T trên các hóa đơn. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vĩnh đã xác nhận từ năm 2016 đến nay bà Nguyễn T.V là con dâu của ông Vũ V.X đã đóng tiền thuế đất điện nước mang tên hộ ông Hoàng V.T. Từ năm 2016 trở về trước đến 2007 thì ông X đã đóng đã đóng tiền mang tên hộ ông Hoàng V.T. Kết luận: các bên đều thừa nhận hóa đơn điện nước, thuế sử dụng đất mang tên Hoàng V.T, là cháu của ông Hoàng V.B.

Thứ ba: Tại phiên tòa các bên đều thừa nhận và xác định tình tiết khách quan có sự kiện các chủ thể cùng nhau xác lập hai văn bản nêu trên, sự tồn tại của hai văn bản thỏa thuận công chứng số 724.2014/VBTT ngày 15/7/2014 công chứng tại văn phòng công chứng C và sự tồn tại văn bản xác nhận và thỏa thuận ngày 29/7/2014 có sự chứng kiến, xác nhận của luật sư là có thật trên thực tế. Nội dung ghi trong hai văn bản này là đúng. Các bên bao gồm cả ông Vũ V.X có đến Văn phòng công chứng, đến văn phòng luật sư để ký văn bản. Nghĩa là tại thời điểm xác lập các giao dịch dân sự này thì đã lập thành văn bản và các bên có mặt đầy đủ trước sự chứng kiến của công chứng viên và luật sư.

Thứ tư: Tại phiên tòa, các bên đều xác định là ông B và ông X thì có nhận nhau là bố con nuôi, tuy không có giấy tờ pháp lý nhưng có quan hệ thân thiết, có nhiều năm cùng công tác ở UBND phường Y quận C cũ, ông X là bí thư chi bộ, ông B là cán bộ công an phường. Ông Hoàng V.T là cháu của ông B. Ông B có qua lại gia đình ông X thường xuyên như người nhà, giúp đỡ ông X trong việc làm giấy tờ nhà đất.

2.1.2 Nhận định về giá trị pháp lý của hai văn bản các bên đương sự có tranh chấp trong vụ án, HĐXX nhận định:

Các bên có tranh chấp về giá trị pháp lý của các văn bản đã xác lập. Phía nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn lập luận, cả hai văn bản này đều không có đủ thành phần ký văn bản, không đủ cả vợ chồng ông T bà M, ông L bà H. Văn bản có công chứng thì chỉ có ông X, ông T, ông L ký (Thiếu bà H, bà M), và văn bản do văn phòng luật sư lập chỉ có ông X, ông T, bà H ký (Thiếu ông L và bà M) là không đúng với quy định về QSD đất là tài sản chung vợ chồng thì phải đủ cả hai vợ chồng ký và đã vi phạm, trái với Luật công chứng nên vô hiệu về hình thức. Về nội dung thì vô hiệu do không đúng thực tế, về nội dung giao dịch dân sự bị vô hiệu do vi phạm điều cấm giả tạo che giấu giao dịch khác vì trên thực tế thì đã mua bán từ lâu nhưng lại ghi thỏa thuận và có nghĩa vụ thanh toán 200.000.000 đồng và thực tế thì đã thanh toán từ năm 1998 nên nội dung đó là sai. Đồng bị đơn đều cho rằng văn bản trên hoàn toàn hợp pháp.

Quan điểm của HĐXX như sau:

Thứ nhất: Xem xét tính tự nguyện của các chủ thể khi giao kết hợp đồng tại các giao dịch dân sự thì khi xác lập Văn bản thỏa thuận công chứng số 724.214/VBTT ngày 15.7.2014 tại Văn phòng công chứng C, nội dung đã ghi rõ các bên hoàn toàn tự nguyện. Tại thời điểm tranh tụng tại phiên tòa không có chứng cứ chứng minh ông X bị ép buộc và không tự nguyện xác lập văn bản trên. Tương tự như văn bản có sự chứng kiến của Luật sư Đỗ Anh Thắng, các bên đều ghi nhận là tự nguyện, đã đọc và đồng ý ký tên.

Thứ hai: Xét về năng lực chủ thể giao kết văn bản, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ xác định ông Vũ V.X thiếu minh mẫn sáng suốt tại thời điểm năm 2014, bản thân ông là cán bộ phường, là bí thư chi bộ, ông đủ trình độ đọc hiểu, nắm rõ quy định văn bản, nội dung văn bản. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà M đã có lập luận: Tại thời điểm khởi kiện vụ án năm 2024, ông Vũ V.X vẫn làm văn bản ủy quyền cho con trai, con dâu tham gia tố tụng, vẫn tự ký đơn khởi kiện, văn phòng công chứng xác nhận ủy quyền vẫn khẳng định ông minh mẫn sáng suốt. Nên không có căn cứ khẳng định năm 2014 ông X không minh mẫn, bị lừa dối. Với lập luận này, HĐXX chấp nhận vì có tính logic, tính biện chứng, phù hợp về chứng cứ chứng minh. Kết luận, đến tận thời điểm khi vụ án được giải quyết tại tòa, ông Vũ V.X vẫn đủ sức khỏe, minh mẫn tỉnh táo để làm văn bản ủy quyền cho bà Vĩnh thay mặt mình tham gia tố tụng, mời luật sư để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực chủ thể theo quy định tại Điều 14, Điều 17 Bộ luật Dân sự 2005. Tại thời điểm kí văn bản thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, lừa đối, cưỡng ép. Tại phiên tòa thì phía bên nguyên đơn cũng không có bằng chứng nào khác để chứng minh rằng tại thời điểm ký văn bản tại văn phòng công chứng thì ông Vũ V.X là không đọc văn bản và bị lừa dối.

Tại thời điểm ký thì có sự chứng kiến của công chứng viên và Tòa án đã T hành thu thập ý kiến của văn phòng công chứng, xác định đã làm đúng trình tự thủ tục về công chứng, các bên hoàn toàn tự nguyện, nội dung các bên giao dịch với nhau là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật.

Thứ ba, xét về thành phần tham gia giao dịch dân sự và nội dung các văn bản, HĐXX nhận định về hình thức văn bản, **các bên không ghi là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,** mà **chỉ xác lập Văn bản thỏa thuận** có nội dung như một sự ghi nhận đã chuyển quyền sử dụng đất cho nhau, cùng nhau đồng sở hữu sử dụng tài sản, ghi nhận sự chuyển dịch một phần tài sản nhà đất từ ông Vũ V.X sang các chủ thể khác. Mặc dù Văn bản công chứng không có vợ của ông L là bà H ký, không có vợ ông T ký, nhưng có nội dung ngay thẳng rõ ràng ghi nhận quyền được đồng sở hữu sử dụng tài sản của hai bà H và bà M. Vì vậy nội dung văn bản đã ghi dưới dạng chú thích: Ông Vũ V.X là chủ sử dụng toàn bộ thửa đất số 32 (1p) tờ bản đồ số 07 và sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tổ 41, phường Y, quận C, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 10113112746, hồ sơ gốc số 2058.1517.QĐUB.2003 ngày 06/11/2003 ông Vũ V.X đồng ý để ông Hồ N.L (có vợ là bà Trần Thị B.H), ông Hoàng V.T (có vợ là bà Lưu T.M) là đồng sử dụng.

Tất cả nội dung văn bản có tên ông T đều mở ngoặc thêm tên vợ là bà M, ông L thêm tên bà H, khẳng định ý chí ông X xác định quyền của các chủ thể trên. Việc ghi nhận rõ ràng công khai, không có dòng nào khó hiểu gây nhầm lẫn khi đọc hiểu văn bản. Việc xác định như vậy là các bên minh bạch ý chí với nhau xác định tài sản chung của vợ chồng người nhận chuyển nhượng tài sản. Và người chuyển quyền là ông Vũ V.X cũng sẽ phải chấp nhận đây là tài sản chung của người được chuyển quyền về tài sản để sau này thừa nhận sự tồn tại của những người này đối với việc quản lý tài sản. Như vậy, về hình thức văn bản: Văn bản thỏa thuận đã được công chứng viên của Văn phòng công chứng C chứng nhận theo đúng quy định tại Điều 2 Luật Công chứng 2006: "Công chứng là việc công chứng viên chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch khác (sau đây gọi là hợp đồng, giao dịch) bằng văn bản mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng". Việc công chứng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 36 Luật Công chứng 2006. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 Luật Công chứng 2006: "2. Văn bản công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh (Khoản 3 Điều 6 Luật Công chứng 2024).”

Thứ tư, xem xét lập luận của Luật sư bảo vệ nguyên đơn cho rằng có sự giả tạo che giấu giao dịch dân sự, HĐXX nhận định: Các văn bản này đã ghi nhận rất rõ ràng ý chí của các bên hoàn toàn mạch lạc và không có bất kỳ một ngôn ngữ nào mập mờ, không rõ nghĩa, thể hiện ý chí của các bên một cách rất rõ

ràng. Việc các bên lập văn bản này nhằm ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa hai bên đối với giao dịch dân sự. Các bên đều hiểu rõ tình trạng đất đai chưa lập được Hợp đồng chuyển nhượng, nhưng để ràng buộc rõ ràng về quyền khi nhận chuyển nhượng và tạo cho nhau sự an tâm khi sử dụng, đã T hành lập văn bản với nhau. Về bản chất là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã tồn tại từ trước đó, tuy nhiên hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lại mang tên ông Vũ V.X nên cần thiết là phải làm thêm văn bản này để khẳng định một lần nữa việc chuyển dịch tài sản đồng sở hữu tài sản của thửa đất mà mang tên ông Vũ V.X cho các bên đã nhận chuyển nhượng. Việc này hoàn toàn minh bạch và phù hợp với thực tế sử dụng đất đúng với bản chất của vấn đề, hoàn toàn không có sự che giấu giao dịch nào ở đây.

Như vậy, Văn bản thỏa thuận đã được công chứng viên chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp đối với thoa thuận của các bên, đúng theo quy định pháp luật, ghi nhận đúng ý chí của các bên.

Thứ năm xét về nội dung các văn bản có tranh chấp thì tại thời điểm xác lập giao dịch văn bản, năm 2014, ông Vũ V.X là chủ sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113112746, hồ sơ gốc số 2058.1517.QĐUB.2003 do UBND quận C cấp ngày 06/11/2003, đăng ký sang tên ông Vũ V.X ngày 30/6/2014 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận C. Theo đó, ông X được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất thửa đất số 32(1P), tờ bản đồ số 07, diện tích 134m2 (thực tế là 155,9m2).

Văn bản thỏa thuận công chứng số 724.214/VBTT ngày 15.7.2014 có nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền về tài sản, đáp ứng đầy đủ nội dung cơ bản của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005. Mục đích, nội dung của văn bản không trái quy định pháp luật, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Các bên tự nguyện thỏa thuận, không bị lừa dối, đe dọa hay cưỡng ép. Đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là căn cứ để các bên để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đáp ứng đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 121, Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005, bao gồm yếu tố người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung không trái đạo đức xã hội và không vi phạm điều cấm, người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đã lập thành văn bản có bên thứ ba độc lập chứng kiến là Văn phòng công chứng, văn phòng luật sư. Do đó, yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận công chứng số 747 của nguyên đơn ông Vũ V.X là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu hủy văn bản xác nhận và thỏa thuận ngày 29/07/2014 do luật sư Đỗ Anh Thắng của Công ty Luật TNHH A làm chứng. Sau khi các bên kí văn bản thỏa thuận công chứng nêu trên chỉ ghi nhận về nguyên tắc và do diện

tích thực tế và diện tích đất trên sổ đỏ có sự khác biệt, cụ thể là: Tổng diện tích đất trên Sổ đỏ là: 134m2; Tổng diện tích đất thực tế là: 155,9m2. Theo đó, các bên đã lập thêm Văn bản xác nhận và thỏa thuận để xác định rõ diện tích mà ông Vũ V.X đã chuyển nhượng cho các bên cụ thể là bao nhiêu, các bên đã lập Hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo. Theo đó, ông X chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà M thực tế là 52,5m2, bao gồm là 42m2 theo sổ đỏ, ông X chuyển nhượng cho ông L, bà H trên thực tế là 54m2, theo sổ là là 50m2 trên sổ đỏ.

Do một phần thửa đất đang nằm trong quy hoạch, chưa đủ điều kiện chia tách và đăng ký sang tên một phần diện tích đất. Vì vậy, các bên đã thỏa thuận thống nhất đứng tên đồng sử dụng, đồng sở hữu đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên. Việc các bên xác lập và ký văn bản này là hoàn toàn tự nguyện, có sự chứng kiến của luật sư Đỗ Anh Thắng. Luật sư là người am hiểu pháp luật, có kiến thức, trình độ chuyên môn nên việc các bên có đến nhờ luật sư soạn thảo, làm chứng trên văn bản thỏa thuận là để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, đúng quy định tại Điều 34 Luật Luật sư năm 2006.

Giao dịch ngày 29/7/2014 kí kết một lần nữa, các bên cùng thống nhất ý chí, khẳng định rõ hơn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất trên sổ đỏ và trên thực tế, phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, đều thể hiện giữa ông X với vợ chồng ông T - bà M, ông L - bà H có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất tại địa chỉ tổ 41 phường Y, C, H (nay là phường Y).

Thứ 6, xét về thực tế, đủ căn cứ trên thực tế các bên đã chuyển nhượng quyền tài sản cho nhau từ trước đó, việc lập văn bản năm 2014 chỉ là hợp thức lại giao dịch có sẵn từ trước đó giữa ông X và hai gia đình. **Hợp thức lại, nhưng không có giao dịch dân sự bị che giấu mà đồng nhất bản chất đã chuyển nhượng một phần thửa đất từ ông X sang cho các bên.** Ông X bàn giao đất cho vợ chồng ông L bà H tự xây dựng nhà trên đất, đã lấy số nhà số 36 gắn biển số nhà 36 ngõ 163 N (thực chất chưa tách thửa sẽ vẫn là nhà 34). Ông L bà H xuất trình được chứng cứ đóng tiền điện nước riêng biệt, tiền thuế sử dụng riêng, có thông báo đóng thuế từ chính quyền riêng. Ông T bà M, cũng cung cấp được các hóa đơn xây dựng sửa chữa nhà, và ông X, gia đình ông X vẫn đóng tiền tiện nước và tiền thuế sử dụng cho hộ ông T bà M tách bạch với hóa đơn của ông X. Ông X chỉ đóng phần tương ứng diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng cho các hộ gia đình. Như vậy văn bản các bên lập, đã phù hợp với thực tế sử dụng tài sản. Qua xem xét thẩm định, diện tích đất ông X đang quản lý và phần đất có nhà trên đất theo thỏa thuận chuyển quyền cho ông T bà M, có lối đi chung và cầu thang chung lên trên, tuy nhiên vẫn có thể ngăn cách thành hai khối tài sản riêng rẽ.

Với những lập luận đánh giá nêu trên, HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ V.X về việc tuyên hủy các văn bản mà ông đã xác lập

với ông T, ông L tại văn phòng công chứng và với bà H, ông T tại văn phòng luật sư.

Kết luận: Các văn bản Văn bản thỏa thuận, số công chứng 724.2014/VBTT ngày 15 tháng 07 năm 2014, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng C, được xác lập giữa ông Vũ V.X, ông Hồ N.L, ông Hoàng V.T và Văn bản xác nhận và thỏa thuận về việc sử dụng nhà đất theo hiện trạng sử dụng thực tế tại địa chỉ thửa đất số 32 (1p) tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 41 phường Y, quận C, thành phố H lập tại Công ty Luật TNHH A ngày 29/7/2014, được xác lập giữa ông Vũ V.X, bà Trần Thị B.H và ông Hoàng V.T có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Hoàng V.T, bà Lưu T.M đối với ông Vũ V.X trong vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận bởi các lẽ sau:

Thứ nhất, căn cứ vào việc công nhận giá trị pháp lý có hiệu lực của Văn bản thỏa thuận, số công chứng 724.2014/VBTT ngày 15 tháng 07 năm 2014, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng C, được xác lập giữa ông Vũ V.X, ông Hồ N.L, ông Hoàng V.T và Văn bản xác nhận và thỏa thuận về việc sử dụng nhà đất theo hiện trạng sử dụng thực tế tại địa chỉ thửa đất số 32 (1p) tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 41 phường Y, quận C, thành phố H lập tại Công ty Luật TNHH A ngày 29/7/2014, được xác lập giữa ông Vũ V.X, bà Trần Thị B.H và ông Hoàng V.T.

Thứ hai, căn cứ vào thực tế quản lý sử dụng đã nhận bàn giao tài sản, thực hiện quyền của chủ tài sản là đóng thuế sử dụng đất từ năm 2007, đóng tiền điện, nước riêng biệt, căn cứ hóa đơn chứng từ mua vật tư xây dựng và Vi bằng do Văn phòng thừa phát lại Sao đỏ lập ngày 818/2025/VB-TPLSĐ ngày 29/10/2025 ghi nhận ý kiến người làm chứng việc sửa chữa tài sản trên đất của ông X thành hiện trạng sử dụng hiện nay đồng thời và xem xét nội dung trong hai văn bản nêu trên đều khẳng định đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông X. Như vậy về bản chất đã có sự đồng thỏa thuận tự nguyện chuyển dịch tài sản hợp pháp một phần nhà đất của ông Vũ V.X sang cho ông T, bà M, và các bên đã thực hiện giao dịch chuyển quyền sở hữu, sử dụng đất và tài sản trên đất được ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Mặc dù vi phạm về điều kiện hình thức lẽ ra phải tuân thủ theo quy định phải lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng chứng thực theo quy định Luật đất đai 2013, nhưng có thể áp dụng điều kiện ngoại lệ, áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 129 BLDS 2015, quy định trường hợp ngoại lệ để công nhận. Cụ thể, để đáp ứng đòi hỏi thực tiễn của xã hội về giao dịch chuyển quyền sử dụng đất của xã hội những năm trước đây và phù hợp với thực tiễn giải quyết các vụ án dân sự, Điều 129 BLDS năm 2015 đã ban hành quy định về các trường hợp ngoại lệ, cụ thể:

"Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.".

Đây được đánh giá là quy định mới mang nhiều T bộ, nhân văn và phù hợp với thực tiễn đời sống dân sự ở nước ta. Bởi thực tế, khi xác lập các giao dịch dân sự, các bên hoặc một bên đương sự do không hiểu biết pháp luật, do tin tưởng nhau,… nên đã thiết lập các giao dịch dân sự vi phạm điều kiện về hình thức. Thực trạng này xảy ra khá nhiều đối với các giao kết về đất đai, do vậy, quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015 tạo ra cơ chế xử lý linh hoạt, có tình, có lý, bảo đảm nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận, thiện chí, trung thực trong xác lập các giao dịch dân sự. HĐXX công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng tài sản nhà đất giữa ông Vũ V.X và vợ chồng ông T, bà M.

Kết luận: Tuyên công nhận ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M được toàn quyền sử dụng đất và và sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích thực tế là 52,5m2, trong đó bao gồm 42m2 thuộc thửa đất số 32(1p), tờ bản đồ số 07 tại địa chỉ tổ 41 phường Y, quận C, thành phố H (nay là số 34B ngõ 163 N, phường Y, thành phố H) và 10.5m2 đất ngoài sổ theo Hồ sơ kỹ thuật số 134-2014/HSKT do Công ty cổ phần đo đạc Tài Nguyên và môi trường C H lập ngày 29/7/2014 cho ông Hoàng V.T, bà Lưu T.M;

Buộc ông Vũ V.X phải bàn giao lại phần diện tích thực tế là 52,5m2, trong đó bao gồm 42m2 thuộc thửa đất số 32(1p), tờ bản đồ số 07 tại địa chỉ tổ 41 phường Y, quận C, thành phố H (nay là số 34B ngõ 163 N, phường Y, thành phố H) trên Giấy chứng nhận và 10,5m2 ngoài Giấy chứng nhận theo Hồ sơ kỹ thuật số 134-2014/HSKT do Công ty cổ phần đo đạc Tài Nguyên và môi trường C H đã chuyển nhượng cho ông T, bà M. (Diện tích, mốc giới có sơ đồ kèm theo). Trường hợp ông Vũ V.X không bàn giao nhà đất, thì ông T và bà M được quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước để kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở theo đúng quy định pháp luật đất đai (. Phần nhà đất thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,9, 1, theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo Bản án. (Có sơ đồ kèm theo).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế theo đúng tinh thần quy định về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Điều 135- Luật đất đai 2024.

[4] Xét yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Hồ N.L, bà Trần Thị B.H đối với ông Vũ V.X trong vụ án, Hội đồng xét xử căn cứ các lập luận về công nhận hiệu lực của hai văn bản có tranh chấp nêu trên, căn cứ vào thực tế đã nhận bàn giao sử dụng đất, đã xây nhà, đóng thuế sử dụng đất, đóng điện nước riêng biệt, sử dụng ổn định theo đúng Hồ sơ kỹ thuật số 134-2014/HSKT do Công ty cổ phần đo đạc Tài Nguyên và môi trường C H lập ngày 29/7/2014, căn cứ vào sự khẳng định công nhận của ông Vũ V.X, áp dụng Điều 121, 122 BLDS 2005, khoản 3 Điều 129 BLDS 2015 công nhận giữa ông Vũ V.X, vợ chồng ông Hồ N.L bà Trần Thị B.H đã xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 1998, đã bàn giao đất, đã chuyển tiền chuyển nhượng đủ cho ông X, vào thời điểm 2014 các bên T hành hợp thức hóa và xác nhận lại bằng hai văn bản (Văn bản thỏa thuận có công chứng, văn bản xác nhận và thỏa thuận về việc sử dụng nhà đất theo hiện trạng sử dụng thực tế tại Văn phòng luật sư) để công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng diện tích đất giữa ông X, bà H và ông L có hiệu lực pháp luật. Hiện nay phần đất nhận chuyển nhượng trên đang được cấp Giấy chứng nhận mang tên ông Vũ V.X, cần buộc ông X phải có nghĩa vụ phối hợp với gia đình ông L bà H để thực hiện thủ tục tách thửa đối với phần diện tích 50m2 đất tại thửa 32(1p), tờ bản đồ số 07, tại địa chỉ tổ 41 (nay là tổ 20), phường Y, quận C, thành phố H. Trong trường hợp ông X không phối hợp thực hiện thủ tục tách thửa thì ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H có toàn quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước để được công nhận quyền sử dụng đất thực tế là 54.m2 và công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Phần nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H được giới hạn bởi các điểm 4,5,6,7,8,4 theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo Bản án. (Có sơ đồ kèm theo). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế theo đúng tinh thần quy định về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Điều 135- Luật đất đai 2024.

[5] Các vấn đề khác:

Xét thực tế, Dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Y triển khai từ năm 2004, đến nay kéo dài đã lâu đến nay vẫn chưa tiếp tục thực hiện đến khu vực có thửa đất số 31 (1) tờ bản đồ số 07 của cấp cho ông Vũ V.X, cũng như nhiều hộ gia đình đang sinh sống tại khu vực này, Nhà nước và các đơn vị liên quan chưa tiếp tục triển khai dự án, HĐXX khi xét xử áp dụng nguyên tắc bảo đảm lẽ

công bằng, các ông bà Hồ N.L, Trần Thị B.H, vợ chồng ông bà Hoàng V.T và Lưu T.M cũng được toàn quyền thực hiện quyền của chủ sở hữu sử dụng tài sản nhà đất nêu trên trong trường hợp Nhà nước tiếp tục thực hiện việc giải phóng mặt bằng tái định cư đối với khu vực nêu trên.

HĐXX xét thấy giao dịch dân sự giữa các đương sự có nội dung rõ ràng, không có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự.

Việc bị đơn ông Hoàng V.T, bà Lưu T.M không yêu cầu nguyên đơn ông Vũ V.X hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức phát sinh (tiền cho thuê nhà) và không yêu cầu nguyên đơn ông Vũ V.X hoàn trả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là tự nguyện. HĐXX không giải quyết.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do ông Vũ V.X là người cao tuổi (trên 60 tuổi), theo quy định của pháp luật tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, ông Vũ V.X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bị đơn ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H số tiền 20.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí và số 0003000 ngày 04.8.2025 và bị đơn ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M số tiền 20.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002942 ngày 01.8.2025 tại Thi hành án dân sự Khu vực 4 – H.

Về chi phí xem xét thẩm định chỗ: Ông Hồ N.L và ông Hoàng V.T đã tự nguyện chịu và không yêu cầu ông Vũ V.X hoàn trả.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 14, Điều 17, Điều 121 và Điều 122, Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ vào Điều 129 BLDS 2015;

-Căn cứ Điều 133, Điều 134, Điều 135, khoản 6 Điều 137 Luật đất đai năm 2024;

-Căn cứ vào Điều Điều 2, Khoản 2, Khoản 3 Điều 6, Điều 36 Luật Công chứng 2006.

- Căn cứ vào Điều 28, khoản 1 Điều 35; Điều 171, Điều 184, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ V.X yêu cầu Tòa án Tuyên huỷ toàn bộ các văn bản: Văn bản thỏa thuận, số công

chứng 724.2014/VBTT ngày 15 tháng 07 năm 2014, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng C, được xác lập giữa ông Vũ V.X, ông Hồ N.L, ông Hoàng V.T và Văn bản xác nhận và thỏa thuận về việc sử dụng nhà đất theo hiện trạng sử dụng thực tế tại địa chỉ thửa đất số 32 (1p) tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 41 phường Y, quận C, thành phố H lập tại Công ty Luật TNHH A ngày 29/7/2014, được xác lập giữa ông Vũ V.X, bà Trần Thị B.H và ông Hoàng V.T.

Tuyên bố: Văn bản thỏa thuận, số công chứng 724.2014/VBTT ngày 15 tháng 07 năm 2014, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng C, được xác lập giữa ông Vũ V.X, ông Hồ N.L, ông Hoàng V.T và Văn bản xác nhận và thỏa thuận về việc sử dụng nhà đất theo hiện trạng sử dụng thực tế tại địa chỉ thửa đất số 32 (1p) tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 41 phường Y, quận C, thành phố H lập tại Công ty Luật TNHH A ngày 29/7/2014, được xác lập giữa ông Vũ V.X, bà Trần Thị B.H và ông Hoàng V.T **có hiệu lực pháp luật toàn bộ.**

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Hoàng V.T, bà Lưu T.M đối với ông Vũ V.X.

2.1 Công nhận ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M được toàn quyền sử dụng đất và và sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất thực tế là 52,5m2, trong đó bao gồm 42m2 thuộc thửa đất số 32(1p), tờ bản đồ số 07 tại địa chỉ tổ 41 phường Y, quận C, thành phố H (nay là số 34B ngõ 163 N, phường Y, thành phố H) trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113112746 do Ủy ban nhân dân quận C, Thành phố H cấp ngày 06.11.2003 cho ông Vũ V.X và bà Phạm Thị Chén (C), đăng kí biến động sang tên ông Vũ V.X ngày 30.6.2014 số 14QCG0401316 và 10.5m2 đất ngoài sổ đỏ theo Hồ sơ kỹ thuật số 134-2014/HSKT do Công ty cổ phần đo đạc Tài Nguyên và môi trường C H lập ngày 29/7/2014 cho ông Hoàng V.T, bà Lưu T.M. Phần nhà đất thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,9, 1, theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo Bản án, có sơ đồ kèm theo.

2.2 Buộc ông Vũ V.X phải bàn giao lại phần diện tích thực tế là 52,5m2, trong đó bao gồm 42m2 thuộc thửa đất số 32(1p), tờ bản đồ số 07 tại địa chỉ tổ 41 phường Y, quận C, thành phố H (nay là số 34B ngõ 163 N, phường Y, thành phố H) theo Hồ sơ kỹ thuật số 134-2014/HSKT do Công ty cổ phần đo đạc Tài Nguyên và môi trường C H đã chuyển nhượng cho ông T, bà M. (Phần nhà đất thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,9, 1, có sơ đồ kèm theo).

2.3 Trường hợp ông Vũ V.X không bàn giao nhà đất, thì ông T và bà M được quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước để kê khai, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định pháp luật (có sơ đồ kèm theo).

2.4. Ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M được toàn quyền thực hiện quyền của chủ sở hữu sử dụng tài sản nhà đất nêu trên trong trường hợp Nhà nước tiếp tục thực hiện việc thu hồi, giải phóng mặt bằng đối với khu vực nêu trên. (Phần nhà đất thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,9, 1 theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo Bản án, có sơ đồ kèm theo)

3.Chấp nhận yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H đối với ông Vũ V.X.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ V.X và vợ chồng ông Hồ N.L, bà Trần Thị B.H có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Vũ V.X có nghĩa vụ phối hợp với gia đình ông L bà H để thực hiện thủ tục tách thửa đối với phần diện tích 50m2 đất tại thửa 32(1p), tờ bản đồ số 07, tại địa chỉ tổ 41 (nay là tổ 20), phường Y, quận C, thành phố H trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113112746 do Ủy ban nhân dân quận C, Thành phố H cấp ngày 06.11.2003 cho ông Vũ V.X và bà Phạm Thị Chén (C), đăng kí biến động sang tên ông Vũ V.X ngày 30.6.2014 số 14QCG0401316. Trong trường hợp ông X không phối hợp thực hiện thủ tục tách thửa thì ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H có toàn quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước để được công nhận quyền sử dụng đất thực tế là 54.m2 (trong đó có 50.m2 thuộc thửa đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113112746 do Ủy ban nhân dân quận C, Thành phố H cấp ngày 06.11.2003 cho ông Vũ V.X và bà Phạm Thị Chén (C), đăng kí biến động sang tên ông Vũ V.X ngày 30.6.2014 số 14QCG0401316 và để được công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Phần nhà đất thuộc toàn quyền sở hữu sử dụng của vợ chồng ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H được giới hạn bởi các điểm 4,5,6,7,8,4 theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo Bản án.

Trường hợp Nhà nước tiếp tục T hành dự án tại khu vực tài sản trên bị thu hồi, thì ông L bà H được quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền của chủ sở hữu sử dụng hợp pháp trên đất về bồi thường tái định cư theo quy định pháp luật.

4. Về án phí DSST: Do ông Vũ V.X là người cao tuổi (trên 60 tuổi), theo quy định của pháp luật tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, ông Vũ V.X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bị đơn ông Hồ N.L và bà Trần Thị B.H số tiền 20.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003000 ngày 04.8.2025 và bị đơn ông Hoàng V.T và bà Lưu T.M số tiền 20.000.000 đồng

tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002942 ngày 01.8.2025 tại Thi hành án dân sự Khu vực 4 – H.

Án xử công khai sơ thẩm.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP. H;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - TP. H;
- Thi hành án dân sự Khu vực 4 - H;
- UBND phường Y, thành phố H (để biết);
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, lưu văn phòng.

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

Vũ Thị Thu Hằng