

Bản án số: 91/2020/DS-ST

Ngày: 18/11/2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phùng Thị Kim Loan

Bà Nguyễn Vũ Thị Tuyết Mai

Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Thùy Trang, thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2017/TLST-DS ngày 01/11/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2020/QĐXXST- DS ngày 12/8/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 137/2020/QĐST-HPT ngày 29/10/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Cử, sinh năm 1948 (có mặt)

Trú tại: Thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cử: Luật sư Nguyễn Văn Anh, Văn phòng Luật sư Gia Bảo, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 23, ngõ 84 Trần Quang Diệu, Đống Đa, Hà Nội.

Bị đơn: Anh Đào Thanh Tùng, sinh năm 1979 (có mặt)

Trú tại: Thôn Xuân Trạch, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Lượng, sinh năm 1944

2. Anh Nguyễn Mạnh Hà, sinh năm 1971 (xin vắng mặt)

3. Chị Nguyễn Thị Thu Hương, sinh năm 1987

Cùng trú tại: Thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Lượng, chị Nguyễn Thị Thu Hương là ông Nguyễn Văn Cử.

4. Chị Đỗ Thị Minh Huệ, sinh năm 1977 (xin vắng mặt)

5. Anh Nguyễn Thế Tiến, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng trú tại: Tổ 46, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

6. Văn phòng công chứng Thủ Đô (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 660 Lạc Long Quân, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang Hiển, Trưởng Văn phòng.

7. Văn phòng công chứng Đông Anh (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Cao Lỗ, tổ 2 thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thơ, Trưởng Văn phòng.

8. UBND huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (xin vắng mặt)

Trụ sở: Thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh Quân, Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm, TP Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Thuận, Phó Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm, TP Hà Nội. (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2017)

9. Anh Lại Minh Long, sinh năm 1974 (vắng mặt)

HKTT: 14 ngách 16/2 (cũ 248 tổ 21), phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn Cử trình bày:**

Ngày 12/9/2012 ông có ký Bản cam kết vay tiền với anh Đào Thanh Tùng với nội dung anh Tùng cho ông vay một khoản tiền là 150.000.000 đồng với lãi suất theo lãi suất ngân hàng tại từng thời điểm và thời hạn vay là 18 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay này, gia đình ông phải thế chấp sổ đỏ diện tích đất là 177m² tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (sau đây gọi là thửa đất số 97) cho anh Tùng và tạo điều kiện cho anh Tùng thế chấp sổ đỏ của gia đình ông để anh Tùng vay tiền từ ngân hàng. Gia đình ông đã phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Tùng để làm thủ tục sang tên, hai bên đã cam kết anh Tùng chỉ sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông vào việc vay vốn tại ngân hàng, không được chuyển nhượng cho người khác và khi đến hạn gia đình ông sẽ trả hết số tiền vay và tiền lãi cho anh Tùng để anh Tùng chuyển lại sổ đỏ nêu trên cho gia đình ông.

Ngày 11/9/2012, gia đình ông Cử đến Văn phòng công chứng Đông Anh để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1739/CNQSDĐ/2012 với bên nhận chuyển nhượng là anh Đào Thanh Tùng.

Ngày 11/9/2012, gia đình ông đã vay của anh Tùng số tiền là 120.000.000 đồng và anh Tùng có hẹn đến ngày 27/9/2012 cho gia đình ông vay thêm 30.000.000 đồng nữa, tuy nhiên sau đó anh Tùng không cho gia đình ông vay theo đúng hẹn, mà chỉ cho vay thêm 10.000.000 đồng nữa. Tổng cộng gia đình ông vay của anh Tùng số tiền là 130.000.000 đồng. Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do anh Tùng ép ký để đảm bảo cho số tiền ông vay của anh Tùng.

Đã nhiều năm nay, gia đình ông đã chuẩn bị đủ số tiền nợ gốc để trả cho Tùng nhưng nhiều lần tìm gặp để thanh toán tiền gốc và lãi, anh Tùng không

nhận số tiền của gia đình ông và tuyên bố cho số tiền trên, đồng thời không trả gia đình ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Anh Tùng đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Đỗ Thị Minh Huệ và bà Huệ đã được Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/01/2013. Hiện nay bà Huệ đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ai thì ông không biết.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết những vấn đề sau:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 tại Văn phòng công chứng Đông Anh giữa bên chuyển nhượng là gia đình ông và bên nhận chuyển nhượng là anh Đào Thanh Tùng đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng là 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

- Hủy GCN số BK 557054 ngày 19/9/2012 do UBND huyện Gia Lâm cấp cho ông Đào Thanh Tùng đối với thửa đất số 97.

2 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 1364/2012, quyền số 03/HĐCNQSDĐ ngày 12/12/2012 tại văn phòng công chứng Thủ Đô giữa bên chuyển nhượng là ông Đào Thanh Tùng và bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Minh Huệ đối với thửa đất số 97.

- Hủy GCN số BM 908375 ngày 11/01/2013 do UBND huyện Gia Lâm cấp cho bà Đỗ Thị Minh Huệ đối với thửa đất số 97.

3. Giải quyết hậu quả việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012: Ông trả cho anh Tùng số tiền nợ gốc 130.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật theo Giấy biên nhận ngày 11/9/2012. Anh Đào Thanh Tùng sang tên trả lại gia đình ông Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng là 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

*** Bị đơn là anh Đào Thanh Tùng trình bày:**

Qua người quen giới thiệu ông Cử đã đến gặp anh trình bày nguyện vọng vay tiền của anh trong thời gian nhất định để giải quyết việc gia đình. Để tránh trường hợp xảy ra tranh chấp, gia đình ông Cử làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 97, tờ bản đồ số 13 tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm cho anh để nếu trong trường hợp ông Cử không trả tiền anh thì anh có quyền sử dụng thửa đất nêu trên để xử lý thu hồi số tiền trên. Ngày 11/9/2012 gia đình ông Cử làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho anh tại Văn phòng công chứng Đông Anh. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng này hai bên hoàn toàn tự nguyện và không có sự ép buộc. Khi thực hiện việc vay tiền giữa anh và ông Cử đều cùng nói rõ với nhau là việc vay tiền và việc chuyển nhượng đất không liên quan gì đến nhau.

Sau đó anh giao đủ 150.000.000đ cho gia đình ông Cử. Hai bên có làm một bản cam kết về số tiền vay trong thời hạn 18 tháng và lãi suất vay theo lãi suất ngân hàng tại từng thời điểm. Anh cam kết sẽ trả lại đất cho bên gia đình ông Cử khi ông Cử thanh toán hết tiền cho anh và anh được quyền dùng thửa đất này thế chấp cho ngân hàng để vay tiền.

Anh có làm thủ tục vay tiền ngân hàng. Tuy nhiên, khi thẩm định, định giá

thì gia đình ông Cử nói rằng đất đang có tranh chấp dẫn đến việc anh không vay được tiền ngân hàng. Sau đó anh nói chuyện với gia đình ông Cử thì gia đình ông Cử nhất trí làm thủ tục vay tiền. Anh có làm thủ tục sang tên thửa đất cho chị Huệ, nhờ chị Huệ đứng tên vay ngân hàng. Khi ngân hàng xuống thẩm định thì gia đình ông Cử lại nói đất có tranh chấp nên ngân hàng lại không cho vay. Giữa anh và chị Huệ chỉ là nhờ đứng tên vay tiền hộ chứ thực chất giữa anh và chị Huệ không có giao dịch chuyển nhượng đất cũng như việc giao nhận tiền chuyển nhượng.

Khi chị Huệ không vay được tiền thì sau đó được một hai năm thì anh có người quen giới thiệu là có thể vay được tiền nên anh bảo chị Huệ làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Long để làm thủ tục vay tiền và chị Huệ đã làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Long tại Văn phòng công chứng Thủ Đô. Sau đó anh Long cũng không vay được tiền cho anh. Giữa anh và anh Long là nhờ đứng tên vay hộ tiền chứ thực chất giữa anh và anh Long không có giao dịch chuyển nhượng đất, không có việc giao nhận tiền.

Từ ngày gia đình ông Cử vay tiền của anh, gia đình ông Cử chưa trả anh tiền gốc và lãi.

Nay anh nhất trí hủy HĐCN giữa anh và gia đình ông Cử. Đề nghị Tòa án buộc ông Cử trả tiền gốc, tiền lãi và lãi phạt, trong đó tiền lãi từ thời điểm nhận tiền mua đất cho đến nay theo lãi suất 1,8%/ tháng. Tổng gốc và lãi là 300.000.000đ. Ngoài ra, nếu không giải quyết được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

- Bà Nguyễn Thị Lượng, chị Nguyễn Thị Thu Hương và anh Nguyễn Mạnh Hà thống nhất trình bày:

Ngày 12/9/2012, ông Nguyễn Văn Cử ký một Bản cam kết vay tiền với anh Đào Thanh Tùng với số tiền là 150.000.000 đồng, lãi suất theo lãi suất ngân hàng tại từng thời điểm và thời hạn vay là 18 tháng.

Ngày 11/9/2012, anh Tùng cho ông Cử vay 120.000.000 đồng và hẹn đến ngày 27/9/2012 sẽ cho vay tiếp 30.000.000 đồng nhưng anh Tùng đã không cho vay như cam kết mà chỉ cho vay thêm 10.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Cử vay là 130.000.000 đồng.

Sau khi vay tiền của anh Tùng, để đảm bảo cho khoản vay đó, anh Tùng yêu cầu gia đình ông Cử phải thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) diện tích đất là 177m² mà gia đình ông đang ở tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cho anh Tùng. Để anh Tùng vay tiền từ ngân hàng, gia đình ông Cử phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1739/CNQSDĐ/2012 tại Văn phòng công chứng Đông Anh và sang tên cho anh Tùng với cam kết anh Tùng chỉ sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vào việc vay vốn tại ngân hàng, không được chuyển nhượng cho người khác và khi đến hạn gia đình ông Cử trả hết số tiền nợ gốc và lãi vay thì anh Tùng phải chuyển lại tên trong sổ đỏ và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho gia đình ông Cử. Tuy nhiên, khi gia đình ông Cử đã chuẩn bị đủ số tiền nợ gốc và lãi để trả cho anh Tùng nhưng anh Tùng không nhận, tuyên bố cho gia đình ông Cử và không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Do đó, ông Nguyễn Văn Cử khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết đối với người bị kiện là anh Đào Thanh Tùng về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 giữa gia đình ông Nguyễn Văn Cử và anh Đào Thanh Tùng, đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng là 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Yêu cầu anh Tùng sang tên trả lại gia đình ông Cử Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên và giải quyết việc tranh chấp Giấy biên nhận tiền vay vào ngày 11/9/2012. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích cho gia đình ông Nguyễn Văn Cử.

- Chị Đỗ Thị Minh Huệ trình bày:

Năm 2013, khi chị đang làm kế toán tại công ty của anh Tùng và biết anh Tùng đang gặp khó khăn về kinh tế, không vay được tiền từ ngân hàng nên có nhờ chị đứng tên một thửa đất (sau này chị mới biết đó là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội của ông Nguyễn Văn Cử), khi đó đang đứng tên anh Tùng. Chị và anh Tùng có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Thủ Đô. Việc chuyển nhượng này nhằm mục đích để vay vốn ngân hàng, không phải giao dịch mua bán nên giữa chị và anh Tùng không có việc giao nhận tiền hay đất.

Sau khi thửa đất được sang tên cho chị thì anh Tùng có liên hệ với ngân hàng để thực hiện việc vay vốn. Tuy nhiên, khi ngân hàng tiến hành xem xét thẩm định thì biết được đất đang tranh chấp nên không cho vay vốn nữa. Sau đó, anh Tùng yêu cầu chị làm thủ tục sang tên thửa đất cho một người khác mà chị không biết tên tại Văn phòng công chứng Thủ Đô. Chị xác nhận giữa chị và anh Tùng không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất đang tranh chấp, không được hưởng lợi gì hết vì chị chỉ đứng tên giúp đỡ anh Tùng làm các thủ tục vay vốn tại ngân hàng. Nay có việc ông Cử khởi kiện, chị đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 908375 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 11/01/2013 đứng tên chị là Đỗ Thị Minh Huệ. Chị Huệ xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện.

- Anh Nguyễn Thế Tiến, chồng chị Đỗ Thị Minh Huệ trình bày:

Anh xác nhận năm 2013 chị Huệ có giúp anh Tùng đứng tên hộ đối với 01 thửa đất với mục đích giúp anh Tùng thực hiện các thủ tục vay vốn ngân hàng. Việc đứng tên đối với chị Huệ không có quyền lợi hay được hưởng bất kì quyền lợi gì liên quan đến việc chuyển nhượng này. Anh cũng xác nhận chị Huệ và anh Tùng không có việc mua bán chuyển nhượng đối với thửa đất đang tranh chấp. Anh Tiến yêu cầu không đưa anh vào tham gia tố tụng vì không có liên quan đến vụ án.

- Văn phòng công chứng Đông Anh, thành phố Hà Nội trình bày:

Ngày 11/9/2012, tại Văn phòng công chứng Đông Anh, hộ gia đình ông Nguyễn Văn Cử gồm có: Ông Nguyễn Văn Cử, bà Nguyễn Thị Lượng, anh Nguyễn Mạnh Hà, anh Nguyễn Thế Chung và chị Nguyễn Thị Thu Hương đã yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với việc chuyển nhượng cho anh Đào Thanh Tùng toàn bộ 177m² quyền sử dụng đất

thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận QSD đất số bìa T 581853, vào sổ cấp GCNQSD đất số: 149.QSDĐ/1191 do UBND huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/11/2004. Hợp đồng chuyển nhượng trên có số công chứng là 1739/CNQSDĐ/2012 do Công chứng viên Đỗ Thị Kim Thuận ký công chứng ngày 11/9/2012.

Văn phòng công chứng Đông Anh sau khi tiếp nhận yêu cầu đã thực hiện theo đúng trình tự và quy định của pháp luật; đã hướng dẫn và giải thích cho các bên tham gia giao kết hợp đồng đều hiểu rõ nội dung và hệ quả pháp lý của hợp đồng và hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận; đã kiểm tra nội dung của hợp đồng để đảm bảo không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đã kiểm tra hồ sơ nhân thân, năng lực hành vi dân sự của các bên tham gia giao kết hợp đồng tại thời điểm công chứng là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật. Văn phòng có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

- Văn phòng công chứng Thủ Đô trình bày:

Quan điểm của Văn phòng công chứng Thủ Đô về trình tự, thủ tục công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Thanh Tùng, bà Đỗ Thị Minh Huệ và giữa vợ chồng bà Đỗ Thị Minh Huệ với ông Lại Minh Long như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1364/2012, quyền số 03/HĐCNQSDĐ ngày 12/12/2012 giữa ông Đào Thanh Tùng, Đỗ Thị Minh Huệ và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 807/2013, quyền số 02/HĐCNQSDĐ ngày 03/7/2013 giữa vợ chồng bà Đỗ Thị Minh Huệ, ông Nguyễn Thế Tiến và ông Lại Minh Long, qua kiểm tra, đối chiếu nhận thấy ông Đào Thanh Tùng, bà Đỗ Thị Minh Huệ, ông Nguyễn Thế Tiến và ông Lại Minh Long đã cung cấp đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu, đủ điều kiện để giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Do đó, công chứng viên Văn phòng công chứng Thủ Đô khi thực hiện việc công chứng hai Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã thực hiện đầy đủ các quy trình thủ tục công chứng, đúng với quy định của pháp luật. Văn phòng có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

- UBND huyện Gia Lâm có quan điểm:

Ngày 19/9/2012 UBND huyện Gia Lâm cấp GCN số BK 557054 cho ông Đào Thanh Tùng đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng là 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Việc chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng Đông Anh chứng thực tại Hợp đồng chuyển nhượng số 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012.

Ngày 11/01/2013 UBND huyện Gia Lâm cấp GCN số BM 908375 cho bà Đỗ Thị Minh Huệ đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng là 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Việc chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng Thủ Đô chứng thực tại Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1364/2012, quyền số 03/HĐCNQSDĐ ngày 12/12/2012.

Việc chuyển nhượng trên đều được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, thống nhất từ đó làm căn cứ để UBND huyện Gia Lâm thực hiện việc đăng ký biến động đối với thửa đất nêu trên theo quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

UBND huyện Gia Lâm đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án Hà Nội giải quyết vụ kiện.

- **Anh Lại Minh Long** không có mặt tại nơi có đăng ký hộ khẩu thường trú. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định nhưng anh Long không đến Tòa án để thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Cử và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số: 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là gia đình ông Nguyễn Văn Cử và bên nhận chuyển nhượng là ông Đào Thanh Tùng đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng là 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội vô hiệu.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

- Hủy GCN số BK 557054 ngày 19/9/2012 do UBND huyện Gia Lâm cấp cho ông Đào Thanh Tùng đối với thửa đất số 97.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 1364/2012, quyền số 03/HĐCNQSDĐ ngày 12/12/2012 tại Văn phòng công chứng Thủ Đô giữa bên chuyển nhượng là ông Đào Thanh Tùng và bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Minh Huệ đối với thửa đất số 97 vô hiệu.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên

- Hủy GCN số BM 908375 ngày 11/01/2013 do UBND huyện Gia Lâm cấp cho bà Đỗ Thị Minh Huệ đối với thửa đất số 97.

3 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 807/20136, quyền số 02/HĐCNQSDĐ ngày 03/7/2013 tại Văn phòng công chứng Thủ Đô giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Minh Huệ, ông Nguyễn Thế Tiến và bên nhận chuyển nhượng là ông Lại Minh Long đối với thửa đất số 97 vô hiệu.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

4. Giải quyết hậu quả việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 bị tuyên vô hiệu theo hướng:

Anh Tùng sang tên trả lại gia đình ông Cử Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 97.

Ông Cử trả cho anh Tùng số tiền nợ gốc 130.000.000 đồng và 05 tháng tiền lãi theo quy định của pháp luật theo Giấy biên nhận ngày 11/9/2012.

Bị đơn anh Đào Thanh Tùng trình bày:

Việc anh cho ông Cử vay tiền và việc hộ gia đình ông Cử chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh là hai việc khác nhau, đề nghị HĐXX:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là gia đình ông Cử và bên nhận chuyển nhượng là anh Đào Thanh Tùng đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng là 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội; giữ nguyên GCN do UBND huyện Gia Lâm cấp cho anh đối với thửa đất trên. Nếu yêu cầu khởi kiện của ông Cử được chấp nhận, thì ông Cử phải thanh toán cho anh số tiền nợ gốc là 150.000.000đ và tiền

lãi theo lãi suất 1,8%/ tháng. Tổng số tiền gốc và lãi ông Cử phải trả cho anh là 300.000.000đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Lượng, chị Nguyễn Thị Thu Hương, anh Nguyễn Mạnh Hà; Văn phòng công chứng Đông Anh, Văn phòng công chứng Thủ Đô, UBND huyện Đông Anh; anh Nguyễn Thế Tiến, chị Đỗ Thị Minh Huệ, anh Lại Minh Long vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án công bố ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS. Thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp pháp luật tranh chấp, đủ người tham gia tố tụng.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số: 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là gia đình ông Nguyễn Văn Cử và bên nhận chuyển nhượng là anh Đào Thanh Tùng đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng là 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội vô hiệu; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy GCN số BK 557054 ngày 19/9/2012 do UBND huyện Gia lâm cấp cho ông Đào Thanh Tùng đối với thửa đất nêu trên

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 1364/2012, quyền số 03/HĐCNQSDĐ ngày 12/12/2012 tại Văn phòng công chứng Thủ Đô giữa bên chuyển nhượng là ông Đào Thanh Tùng và bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Minh Huệ đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng là 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội vô hiệu; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy GCN số BM 908375 ngày 11/01/2013 do UBND huyện Gia lâm cấp cho bà Đỗ Thị Minh Huệ đối với thửa đất nêu trên.

3 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 807/20136, quyền số 02/HĐCNQSDĐ ngày 03/7/2013 tại Văn phòng công chứng Thủ Đô giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Minh Huệ, ông Nguyễn Thế Tiến và bên nhận chuyển nhượng là ông Lại Minh Long đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng là 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội vô hiệu; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Giải quyết hậu quả việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 bị tuyên vô hiệu theo hướng:

Ông Cử trả cho anh Tùng số tiền nợ gốc 130.000.000 đồng và lãi suất từ ngày vay đến trước ngày 01/01/2017 theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/năm; từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm áp dụng theo mức lãi suất nợ quá hạn là 13,5%/năm.

Ông Cử có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại GCN quyền sử dụng đất của thửa đất tranh chấp theo quyết định của bản án.

Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ kiện, do bị đơn anh Tùng xuất cảnh ra nước ngoài ngày 13/9/2017 nên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết theo Quyết định chuyển vụ án của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh theo quy định tại Điều 35 BLTTDS.

Tại phiên tòa nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng là 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội vô hiệu; hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng chị Huệ và bên nhận chuyển nhượng là anh Lại Minh Long.

Xét thấy: Yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và để vụ án giải quyết được triệt để nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Về nội dung:

Do có nhu cầu vay tiền ngày 12/9/2012 anh Tùng và ông Cử có ký Bản cam kết, theo đó Bên A anh Tùng và bên B ông Cử có thỏa thuận: *Bên A cho bên B vay tổng số tiền là 150.000.000đ, thời hạn vay là 18 tháng, lãi suất theo ngân hàng tại từng thời điểm.*

Bên B có làm thủ tục sang tên chuyển nhượng mảnh đất của mình đang sử dụng cho bên A để đảm bảo cho món vay trên.

Cam kết của các bên:

Bên A cam kết trả số cho bên B sau khi bên B thanh toán hết cho bên A số tiền vay nói trên.

Bên A cam kết trong thời gian trên bên A không sang tên chuyển nhượng mảnh đất trên cho bất cứ cá nhân hoặc tổ chức nào. Bên A cam kết chỉ dùng nó là tài sản đảm bảo thế chấp để đi vay ngân hàng.

Bên B cam kết sẽ trả tiền gốc và lãi cho bên A đúng hạn như trong hợp đồng.

Trước đó ngày 11/9/2012 gia đình ông Cử gồm: Ông Cử, bà Lượng, anh Hà, anh Chung, chị Hương và anh Tùng cùng nhau ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng là 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội tại Văn phòng công chứng Đông Anh, thành phố Hà Nội. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 170.000.000đ.

Theo nội dung Bản cam kết ngày 12/9/2019 thì anh Tùng đồng ý cho ông Cử vay tổng số tiền là 150.000.000đ, thời hạn vay là 18 tháng, lãi suất theo ngân hàng tại từng thời điểm. Gia đình ông Cử có trách nhiệm làm thủ tục sang tên

chuyển nhượng mảnh đất của mình đang sử dụng cho anh Tùng để đảm bảo cho khoản vay trên. Anh Tùng không xuất trình được tài liệu về việc đã thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cử. Gia đình ông Cử không nhận số tiền 170.000.000đ do anh Tùng thanh toán tiền mua nhà đất và gia đình ông Cử vẫn sinh sống tại thửa đất số 97. Hai bên không thực hiện việc bàn giao nhà đất chuyển nhượng như hợp đồng đã ký kết. Như vậy, việc các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 đối với thửa đất số 97 chỉ để đảm bảo cho khoản vay, không có việc chuyển nhượng trên thực tế.

Sau khi UBND huyện Gia Lâm cấp GCN số BK 557054 ngày 19/9/2012 cho anh Đào Thanh Tùng đối với thửa đất số 97, anh Tùng đã thế chấp thửa đất số 97 cho ngân hàng để vay tiền. Do gia đình ông Cử không hợp tác nên ngân hàng không nhận tài sản này làm tài sản thế chấp nên anh Tùng không vay được tiền. Anh Tùng lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 97 cho chị Huệ. Chị Huệ có lời khai chị nhận chuyển nhượng thửa đất số 97 của anh Tùng để giúp anh Tùng vay tiền, hai bên không có việc nhận chuyển nhượng trên thực tế. Chị không được hưởng lợi gì từ việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 97 với anh Tùng. Chồng chị Huệ là anh Tiến cũng thống nhất với lời trình bày của chị Huệ. Anh Tùng không xuất trình được tài liệu về việc giao nhận tiền chuyển nhượng thửa đất số 97 với chị Huệ nên đủ căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng này không có thật. Bản thân chị Huệ cũng đề nghị Tòa án tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng này và hủy GCN số BM 908375 ngày 11/01/2013 do UBND huyện Gia Lâm cấp cho chị đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng là 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Chị Huệ và anh Tùng cùng khai về việc chị Huệ chuyển nhượng thửa đất số 97 cho anh Long để nhờ anh Long đứng tên vay tiền hộ, các bên không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng và anh Long cũng không vay được tiền của ngân hàng. Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho anh Long theo quy định nhưng anh Long không có mặt tại Tòa án theo thông báo và không cung cấp các tài liệu có liên quan đến vụ kiện cho Tòa án. Nếu trong trường hợp anh Long có yêu cầu giải quyết việc giao nhận tiền chuyển nhượng thửa đất sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 97 giữa gia đình ông Cử và anh Tùng là giao dịch giả tạo che giấu cho giao dịch anh Tùng cho ông Cử vay tiền. Giao dịch chuyển nhượng giữa anh Tùng và chị Huệ; Giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng chị Huệ và anh Long là để giúp cho anh Tùng vay được tiền của ngân hàng, các bên không có việc chuyển nhượng nhà đất trên thực tế.

Theo quy định tại Điều 129 BLDS 2005: *Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, ...*

Như phân tích trên giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 97 giữa gia đình ông Cử và anh Tùng; giữa anh Tùng và chị Huệ; giữa vợ chồng chị Huệ và anh

Long là giao dịch giả tạo. Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cử về việc:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số: 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là gia đình ông Cử và bên nhận chuyển nhượng là anh Đào Thanh Tùng đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội vô hiệu; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là gia đình ông Cử và bên nhận chuyển nhượng là anh Đào Thanh Tùng .

- Hủy GCN số BK 557054 ngày 19/9/2012 do UBND huyện Gia lâm cấp cho anh Đào Thanh Tùng đối với thửa đất nêu trên.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 1364/2012, quyền số 3/HĐCNQSDDĐ ngày 12/12/2012 giữa anh Đào Thanh Tùng và chị Đỗ Thị Minh Huệ đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội vô hiệu; hủy Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 1364/2012, quyền số 3/HĐCNQSDDĐ ngày 12/12/2012 giữa anh Đào Thanh Tùng và chị Đỗ Thị Minh Huệ.

- Hủy GCN quyền sử dụng đất số BM 908375 ngày 11/01/2013 do UBND huyện Gia lâm cấp cho bà Đỗ Thị Minh Huệ đối với thửa đất nêu trên.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 807/2013, quyền số 02/HĐCNQSDDĐ ngày 03/7/2013 tại Văn phòng công chứng Thủ Đô giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Minh Huệ, ông Nguyễn Thế Tiến và bên nhận chuyển nhượng là ông Lại Minh Long đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội vô hiệu; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

4. Giải quyết hậu quả của việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 bị tuyên vô hiệu:

Xét về lỗi:

Văn phòng công chứng Đông Anh, Văn phòng công chứng Thủ Đô thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định, các bên tham gia giao dịch tự nguyện ký kết hợp đồng. Văn phòng công chứng không thể biết giao dịch giữa các bên là giả tạo.

UBND huyện Gia Lâm cung cấp: Việc chuyển nhượng đều được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, thống nhất từ đó làm căn cứ để UBND huyện Gia Lâm thực hiện việc đăng ký biến động đối với thửa đất nêu trên theo quy định UBND huyện Gia Lâm, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lâm không thể biết giao dịch chuyển nhượng giữa gia đình ông Cử và anh Tùng cũng như giao dịch chuyển nhượng giữa anh Tùng và chị Huệ là giao dịch giả tạo nên đã thực hiện việc chứng nhận sang tên cho anh Tùng và chị Huệ.

Như vậy, ông Cử và anh Tùng có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu. UBND huyện Gia Lâm; Văn phòng công chứng Đông Anh; Văn phòng công chứng Thủ Đô không có lỗi.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Cử và anh Tùng; giữa anh Tùng và chị Huệ vô hiệu, GCN quyền sử dụng đất do UBND

huyện Gia Lâm cấp cho anh Tùng và chị Huệ bị tuyên hủy các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 BLDS, theo đó ông Cử phải hoàn trả anh Tùng số tiền nợ gốc và lãi suất theo thỏa thuận của hai bên; anh Tùng phải làm lại thủ tục để nhà đất đứng tên hộ ông Cử.

Đối với giao dịch vay tài sản:

Ông Cử và anh Tùng xác nhận ngày 12/9/2012 các bên có ký kết Bản cam kết về việc anh Tùng cho ông Cử vay số tiền 150.000.000đ, các bên giao dịch trên cơ sở tự nguyện, mục đích, nội dung không trái quy định của pháp luật nên xác định giao dịch có hiệu lực.

Theo Giấy biên nhận ngày 11/9/2012 anh Tùng đã giao cho gia đình ông Cử 120.000.000đ, hạn 15 ngày sau tức ngày 27/9/2012 anh Tùng sẽ giao nốt 30.000.000đ. Ông Cử khai gia đình ông chỉ nhận được 120.000.000đ vào ngày 11/9/2012 và sau đó có nhận thêm 10.000.000đ nữa. Bị đơn anh Tùng không xuất trình được tài liệu về việc đã giao cho gia đình ông Cử 30.000.000đ như thỏa thuận nên đủ căn cứ xác định gia đình ông Cử nhận của anh Tùng tổng số tiền là 130.000.000đ.

Theo thỏa thuận tại Bản cam kết ngày 12/9/2012 anh Tùng cho ông Cử vay tiền theo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm vay. Trong thỏa thuận không nêu rõ lãi suất của khoản vay được tính theo mức lãi suất của ngân hàng nào và thực tế anh Tùng cũng không vay được tiền của ngân hàng. Anh Tùng và ông Cử cùng xác định ông Cử chưa trả tiền lãi cho anh Tùng từ khi vay tiền cho đến nay nên không có căn cứ để áp dụng lãi suất theo thỏa thuận của hai bên. Ông Cử đề nghị Tòa án áp dụng lãi suất theo quy định của pháp luật và ông chỉ thanh toán cho anh Tùng 05 tháng tiền lãi, do anh Tùng vi phạm cam kết, chuyển nhượng thửa đất cho người khác. Như trên đã phân tích, việc anh Tùng ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị Huệ cũng chỉ nhằm mục đích vay tiền của ngân hàng, hai bên không có việc giao nhận tiền và chuyển nhượng trên thực tế do đó yêu cầu của ông Cử về việc chỉ thanh toán 05 tháng tiền lãi là không có căn cứ chấp nhận. Anh Tùng đề nghị Tòa án áp dụng mức lãi suất là 1,8 %/ tháng, mức lãi suất này không phù hợp với quy định nên không chấp nhận. Như vậy, trường hợp này được coi là có tranh chấp về lãi suất.

Hai bên ký kết hợp đồng vay tài sản tại thời điểm BLDS 2005 có hiệu lực pháp luật. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 476 BLDS 2005: *Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất hoặc có tranh chấp về lãi suất thì áp dụng lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ.*

Theo quy định tại Quyết định 2868/QĐ-NHNN/ 2010 lãi suất cơ bản là 9%/ năm, lãi suất 1 tháng sẽ là 0,75%/tháng.

Từ ngày 11/9/2012 đến ngày 31/12/2016 là 51 tháng 20 ngày, số tiền lãi là: 130.000.000đ x 0,75%/tháng x 51 tháng 20 ngày = 56.225.000đ

Ngày 01/01/2017 BLDS 2015 có hiệu lực pháp luật. Theo quy định tại Điều 468; điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì lãi xuất quá hạn là 13,5%/năm, lãi xuất 1 tháng là 1,125%/tháng.

Thời gian từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 18/11/2020 là 46 tháng 18 ngày, số tiền lãi là: 130.000.000đ x 1,125%/tháng x 46 tháng 18 ngày = 68.152.500đ

Tổng số tiền lãi là 124.377.500đ. Tổng số tiền gốc và lãi là: 254.377.500đ

Ông Cử phải thanh toán cho anh Tùng tổng số tiền gốc và lãi là: 254.377.500đ

Xác nhận hộ gia đình ông Cử có toàn quyền sở hữu, sử dụng diện tích 177m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Hộ gia đình ông Cử có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích đất sử dụng là 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo quy định pháp luật.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cử được chấp nhận và ông Cử là người cao tuổi nên ông Cử được miễn án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn anh Tùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 227, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 122, 123, 124, 129, 137, 471, 474, 476 Bộ luật Dân sự 2005;

- Điều 117, 124, 131, 463, 466, 468, 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Luật Đất đai năm 2009;

- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ điểm đ Khoản 2 Điều 12; khoản 2 Điều 24, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Cử đối với bị đơn anh Đào Thanh Tùng về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là gia đình ông Cử và bên nhận chuyển nhượng là anh Đào Thanh Tùng đối với thửa đất số 97,

tờ bản đồ số 13, diện tích 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội vô hiệu.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 giữa bên chuyển nhượng là gia đình ông Cử và bên nhận chuyển nhượng là anh Đào Thanh Tùng đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 557054 ngày 19/9/2012 do UBND huyện Gia Lâm cấp cho anh Đào Thanh Tùng đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 1364/2012, quyền số 3/HĐCNQSDĐ ngày 12/12/2012 giữa anh Đào Thanh Tùng và chị Đỗ Thị Minh Huệ đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội vô hiệu.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1364/2012, quyền số 3/HĐCNQSDĐ ngày 12/12/2012 giữa anh Đào Thanh Tùng và chị Đỗ Thị Minh Huệ đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 908375 ngày 11/01/2013 do UBND huyện Gia Lâm cấp cho chị Đỗ Thị Minh Huệ đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 807/20136, quyền số 02/HĐCNQSDĐ ngày 03/7/2013 tại Văn phòng công chứng Thủ Đô giữa bên chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Minh Huệ, anh Nguyễn Thế Tiến và bên nhận chuyển nhượng là anh Lại Minh Long đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội vô hiệu.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 807/20136, quyền số 02/HĐCNQSDĐ ngày 03/7/2013 tại Văn phòng công chứng Thủ Đô giữa bên chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Minh Huệ, anh Nguyễn Thế Tiến và bên nhận chuyển nhượng là anh Lại Minh Long đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, diện tích 177m² tại thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

2. Giải quyết hậu quả của việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 1739/CNQSDĐ/2012 ngày 11/9/2012 giữa gia đình ông Cử và anh Tùng bị tuyên vô hiệu cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Văn Cử phải thanh toán cho anh Đào Thanh Tùng số tiền là 254.377.500đ. (Trong đó gốc là 130.000.000đ; lãi là 124.377.500đ)

- Xác nhận Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Cử có toàn quyền sở hữu, sử dụng diện tích 177m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Hộ gia đình ông Cử có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

Về án phí:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Cử được miễn án phí dân sự sơ thẩm, ông Cử được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0000513 ngày 20/6/2017 của Chi cục thi hành án huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Bị đơn anh Đào Thanh Tùng phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Án xử công khai sơ thẩm các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Liên Anh

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Liên Anh

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh