TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÒA BÌNH** **TỈNH HÒA BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 27 /2023/DS-ST
Ngày: 17 - 10 - 2023
"V/v Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÒA BÌNH – TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Trường Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Thanh Nhiến và bà Nguyễn Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thảo – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hòa Bình tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2022/ TLST-DS, ngày 18/5/2022 về "Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2023/QĐXXST- DS, ngày 18/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 42/2023/QĐST-DS ngày 18/9/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đỗ Công **M**, sinh năm 1994 (Có mặt)

Trú tại: tổ 13, phường Đồng Tiến, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

2. Bị đơn: Anh Trần Đình **Th**, sinh năm 1979 (Có mặt)

HKTT: xóm V, thị trấn BHĐ, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình

Chỗ ở hiện nay: tổ 11, phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Phòng công chứng TP- Hòa Bình

Địa chỉ: số 95 đường Lê Thánh Tông, tổ 02, P. Tân Thịnh, TP Hòa Bình.

3.2. Ông Nguyễn Văn **Kh**, sinh năm 1959 (Có mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị **M1**, sinh năm 1959 (Vắng mặt)

Cùng trú tại: tổ 11, phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

3.4. Anh Lưu Việt **T**, sinh năm 1984 (Có mặt)

3.5. Chị Khương Thị **Th1**, sinh năm (Vắng mặt)

Cùng trú tại: tổ 13, phường Đồng Tiến, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

3.6. Chị Nguyễn Thị Lệ **Th1**, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

Trú tại: tổ 11, phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1. Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ý kiến trình bày của nguyên đơn anh Đỗ Công **M** như sau:*

Ngày 04/01/2021 anh **M** có nhận chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ 01, diện tích 14247,9 m^2, địa chỉ: tổ 23 (nay là tổ 11), phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình và toàn bộ nhà ở cùng cây cối có trên diện tích đất với giá trị là 3,5 tỷ đồng từ anh Lưu Việt **T** và chị Khương Thị **Th1**. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng TP. Anh **T**, chị **Th1** đã thực hiện việc bàn giao đất và anh Minh đã thanh toán đầy đủ số tiền mua đất trên. Anh **M** đã tiến hành thủ tục sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và nộp lệ phí nên đến ngày 11/01/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Hòa Bình đã sang tên cho anh **M** trong giấy chứng nhận QSD đất.

Khi tiếp quản sử dụng đất anh Minh đã bị gia đình anh Trần Đình **Th**, ông Nguyễn Văn **Kh**, bà Nguyễn Thị **M1** cản trở không cho anh thực hiện quyền sử dụng đất. Hai bên đã được chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Nay anh **M** yêu cầu Tòa án nhân dân TP Hòa Bình:

- Yêu cầu Tòa án công nhận anh có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ 01, diện tích 14247,9 m^2, địa chỉ: tổ 23 (nay là tổ 11), phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình và toàn bộ nhà ở cùng cây cối có trên diện tích đất;

- Yêu cầu anh Trần Đình **Th,** ông Nguyễn Văn **Kh**, bà Nguyễn Thị **M1**, chị Nguyễn Thị Lệ **Th2** phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp của anh.

*2. Theo bản tự khai, các ý kiến trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn anh Trần Đình **Th** trình bày:*

Ngày 25/8/2017 anh **Th** có đặt vấn đề với anh Lưu Việt **T** để vay lãi với số tiền 1.550.000.000 đồng (lãi suất là 2.000đ/1 triệu/ngày). Anh **T** đã đồng ý cho vay và yêu cầu anh **Th** phải có tài sản thế chấp. Ngày 29/8/2017 anh **Th** có làm thủ tục sang tên đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ 01, diện tích 14247,9 m^2, địa chỉ: tổ 23 (nay là tổ 11), phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Mục đích việc sang

tên bìa đất là để làm tin chứ không mua bán đất. Cũng cùng ngày trên anh **Th** có viết kèm theo một tờ giấy vay mượn tiền, cụ thể: Ngày 29/8/2017 anh **Th** có vay 800.000.000 đồng; Ngày 05/9/2017 anh **Th** lấy tiếp 550.000.000 đồng; Ngày 07/9/2017 anh **Th** lấy tiếp 200.000.000 đồng.

Gia đình anh **Th** đã trả lãi anh **T** theo lãi thỏa thuận là 90 triệu đồng/tháng. Sau được gần khoảng 02 năm thì anh **Th** không có khả năng trả gốc và lãi theo yêu cầu nên anh **T** đã nhiều lần cho người đến uy hiếp để yêu cầu trả nợ.

Nay anh Đỗ Công **M** khởi kiện yêu cầu công nhận QSD đất hợp pháp đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ 01, diện tích 14.247,9 m^2, địa chỉ: tổ 23 (nay là tổ 11), phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình và yêu cầu gia đình anh chấm dứt hành vi cản trở QSĐ đất, anh không đồng ý vì gia đình anh không bán đất cho anh **M**, không biết anh **M** là ai.

Ngày 22/10/2022 anh Trần Đình **Th** có đơn yêu cầu đề nghị Tòa án:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 1196/HĐGD/TP lập ngày 29/8/2017 giữa anh Trần Đình **Th**, chị Nguyễn Thị Lệ **Th2** và anh Lưu Việt **T**.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Lưu Việt **T** và anh Đỗ Công **M** lập ngày 04/01/2021 là vô hiệu.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn **Kh** và bà Nguyễn Thị **M1** cùng có ý kiến: Khoảng 9 giờ 15 phút sáng ngày 11/3/2018 khi ông bà đang làm vườn ở nhà thì anh Lưu Việt **T** tùng cùng 03 người khác đã phá cổng phá khóa để vào nhà. Ông bà có to tiếng lại và anh **T** cho biết nguyên nhân là do anh **Th**, chị **Th2** (con ông **Kh** bà **M1**) đã vay lãi của anh **T**, không trả được nợ nên anh **T** đến để lấy nhà đất và yêu cầu ông bà chuyển nơi ở khác. Vào buổi chiều hôm sau thì anh **T** đã cho người sang làm lại cổng, hàn những khung sắt bị hỏng và xin lỗi ông bà. Khoảng 25 – 28 Tết năm 2018 anh **T** có sang nhà ông bà mang theo giấy tờ cùng bìa đất yêu cầu con ông bà trả nợ gốc và lãi nếu không thì ông bà phải ký vào 01 bản cam kết thời gian trả tiền. Khoảng tháng 7 năm 2019 anh **T** có dẫn người sang để thỏa thuận mua bán nhà đất, tuy nhiên đã không thành. Đến cuối năm 2020 – 2021 anh **T** lại cho người sang trở sắt, thép để dựng nhà trái phép trên đất vườn nhà ông bà. Cuối năm 2021 anh **T** lại cho máy xúc vào xúc hố đất (sau khoảng 1m rộng 1m) để cho thuê chuồng trại, trồng cây và giao bán khu đất nhà ông bà. Quan điểm ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và mong muốn gia đình ông bà sẽ thanh toán đủ tiền gốc đã vay cho anh **T**.

3.2. Chị Nguyễn Thị Lệ **Th2** (vợ anh **Th**) có ý kiến: Xác nhận đúng như lời khai của anh **Th**, ông **Kh**, bà **M1**. Khoảng tháng 8 năm 2017 vợ chồng anh chị có vay lãi của anh Lưu Việt **T** với tổng số tiền là 1.550.000.000 đồng. Qúa trình vay nợ hàng tháng vẫn trả lãi đầy đủ cho đến khoảng 02 năm sau đó thì do điều kiện khó khăn nên không trả được nợ nên dẫn đến vụ việc tranh chấp. Về bản chất của vụ việc

này là vợ chồng chị chỉ vay tiền anh **T**, không có việc bán nhà đất, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 29/8/2017 chỉ là để làm tin để anh **T** cho vay tiền. Nay quan điểm của chị là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà cho gia đình chị xin được trả nợ anh **T** để giữ lại nhà và đất.

3.3. Anh Lưu Việt **T** và chị Khương Thị **Th1** (đã ủy quyền cho anh **T**) có ý kiến: Năm 2017 anh Trần Đình **Th** đặt vấn đề vay của anh số tiền cụ thể là: Ngày 29/8/2017 anh **Th** có vay 800.000.000 đồng; Ngày 05/9/2017 anh **Th** lấy tiếp 550.000.000 đồng; Ngày 07/9/2017 anh **Th** lấy tiếp 200.000.000 đồng. Hẹn 06 tháng sau sẽ thanh toán. Để làm tin anh **Th** chị **Th2** có thế chấp cho anh thửa đất số 21. Quá trình vay nợ anh **Th** chị **Th2** đã không trả được nợ nên đã thống nhất chuyển nhượng cho anh thửa đất số 21, tờ bản đồ 01, diện tích 14247,9 m^2, địa chỉ: tổ 23 (nay là tổ 11), phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và công chứng tại Văn phòng công chứng **TP**. Sau đó anh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước nên ngày 02/4/2018 anh đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP Hòa Bình sang tên trong giấy chứng nhận QSD đất. Do việc làm ăn kinh tế không thuận lợi nên ngày 04/01/2021 anh đã chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Đỗ Công **M** với giá 3,5 tỷ đồng. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và được công chứng tại văn phòng công chứng **TP**. Anh **M** đã thanh toán tiền đầy đủ và anh đã giao giấy chứng nhận QSD đất cho anh **M**. Anh **M** cũng đã thuê người lên để canh tác, sử dụng đất. Sau này anh được biết gia đình anh **Th** chị **Th2** đã cản trở gây khó khăn cho anh **M** trong việc sử dụng thửa đất trên.

Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh và anh Đỗ Công **M** có hiệu lực pháp luật và yêu cầu gia đình anh **Th** chấm dứt các hành vi cản trở việc sử dụng đất của anh **M**.

3.4. Văn phòng công chứng **TP** có ý kiến:

Ngày 29/8/2017 ông Trần Đình **Th** cùng vợ là bà Nguyễn Thị Lệ **Th2** và ông Lưu Việt **T** có đến văn phòng yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (Theo phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng là do bà Nguyễn Thị Lệ **Th2** yêu cầu).

Ngày 04/01/2021 ông Lưu Việt **T** cùng vợ là bà Khương Thị **Th1** và ông Đỗ Công **M** có đến văn phòng yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (Theo phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng là do ông Lưu Việt **T** yêu cầu).

Khi tiếp nhận hồ sơ, các bên giao kết hợp đồng đều có mặt tại văn phòng. Nhân viên của văn phòng đã kiểm tra đầy đủ hồ sơ và thụ lý ghi vào sổ công chứng theo quy định. Văn phòng đã hướng dẫn các bên giao kết hợp đồng về thủ tục công chứng và theo yêu cầu của các bên văn phòng đã soạn hợp đồng chuyển nhượng. Các bên đã tự đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng và đồng ý với toàn bộ nội dung. Công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của hợp đồng. Các bên giao kết hợp đồng đã tự nguyện ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công

chứng viên tại văn phòng công chứng **TP**. Đối với hồ sơ của của việc công chứng hợp đồng thì thấy: Hồ sơ pháp lý của 02 hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, đủ điều kiện về công chứng; trình tự thủ tục công chứng được thực hiện các bước đúng quy định của pháp luật; các bên giao kết hợp đồng là những cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị hạn chế về tinh thần và thể chất; tham gia giao kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc.

Ngày 26/4/2023 Hội đồng định giá tài sản đã xác định giá trị của thửa đất số 21, tờ bản đồ 01, diện tích 14247,9 m^2, địa chỉ: tổ 23 (nay là tổ 11), phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình có giá là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng); Toàn bộ công trình kiến trúc xây dựng trên đất có giá là 4.690.430.000 đồng (Bốn tỷ sáu trăm chín mươi triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng); Cây cối trên đất có giá là 298.126.800 đồng (Hai trăm chín mươi tám triệu một trăm hai mươi sáu nghìn tám trăm đồng).

Tòa án nhân dân TP Hòa Bình đã tiến hành mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho các bên đương sự theo đúng trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng các bên không hòa giải được nên vụ án phải đưa ra xét xử.

Tại phiên tòa: Các bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hòa Bình phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 158, 160, 161, 163, 221, 223, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật Đất đai. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận anh Đỗ Công **M** có quyền sử dụng đất hợp pháp và sở hữu các tài sản trên đất đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ 01, diện tích 14247,9 m^2, địa chỉ: tổ 23 (nay là tổ 11), phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Buộc anh Trần Đình **Th**, chị Nguyễn Thị Lệ **Th2**, ông Nguyễn Văn **Kh**, bà Nguyễn Thị **M1** phải chấm dứt hành vi cản trở QSD đất hợp pháp của anh **M** đối với thửa đất trên.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Anh Đỗ Công **M** khởi kiện yêu cầu anh Trần Đình **Th** phải chấm dứt các hành vi cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp của mình. Bị đơn có đơn yêu cầu đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Trần Đình **Th**, chị Nguyễn Thị Lệ **Th2** và anh Lưu Việt **T** và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Lưu Việt **T** và anh Đỗ Công **M** vô hiệu. Bị đơn cư trú tại tại tổ 11, phường

Hữu Nghị, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Căn cứ khoản 2, khoản 14 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền về loại việc và thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình.

Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ cho các đương sự theo đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự và đã xác định được phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu của bị đơn. Các đương sự không có khiếu nại gì về các quyết định, hành vi tiến hành tố tụng của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, nên về hành vi, quyết định tố tụng là hợp pháp, tuân thủ quy định pháp luật Tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt người tham gia tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Lệ **Th2**, bà Nguyễn Thị **M1**, Đại diện VP công chứng **TP** vắng mặt lần thứ hai. Chị Khương Thị **Th1** đã có ủy quyền cho anh Lưu Việt **T** tham gia giải quyết vụ án. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án nhân dân TP Hòa Bình tiến hành xét xử vụ án là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Công Minh:

Xuất phát từ nhu cầu anh Đỗ Công **M**, ngày 04/01/2021 đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 21, tờ bản đồ 01, diện tích 14247,9 m^2, địa chỉ: tổ 23 (nay là tổ 11), phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình và toàn bộ nhà ở cùng cây cối có trên diện tích đất từ anh Lưu Việt **T** và chị Khương Thị **Th1**, với giá trị là 3,5 tỷ đồng. Việc chuyển nhượng đã được công chứng hợp pháp tại Văn phòng công chứng **TP.**

Anh **M** đã thanh toán đủ số tiền 3,5 tỷ đồng cho anh **T**, chị **Th1** và thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý, nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, nên ngày 11/01/2021 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình sang tên, xác nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hồ sơ số 006703.CN.006 trong Giấy chứng nhận QSD đất số BL531824, số vào sổ cấp GCN: CH 00067, được cấp ngày 28/6/2012.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 thì việc chuyển nhượng QSD đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Đây là thời điểm hoàn thành việc chuyển nhượng.

Tại khoản 9 và khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì Nhà nước công nhận QSD đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất … của người có quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Xác định anh Đỗ Công **M** là người có quyền sở hữu nhà và

quyền sử dụng đất hợp pháp đối thửa đất số 21, tờ bản đồ 01, diện tích 14247,9m^2, địa chỉ: tổ 23 (nay là tổ 11), phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình và toàn bộ nhà ở cùng cây cối có trên diện tích đất. Anh **M** có đầy đủ quyền năng của chủ sử dụng đất hợp pháp. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấm dứt các hành vi cản trở quyền sử dụng đất là có căn cứ và hợp pháp, nên cần chấp nhận.

2.2. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 1196/HĐGD/TP lập ngày 29/8/2017 giữa anh Trần Đình **Th**, chị Nguyễn Thị Lệ **Th2** và anh Lưu Việt **T**, bởi hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo, che đậy hợp đồng vay nợ. Phía anh **Th** cũng đã cung cấp được cho Tòa án giấy vay tiền thể hiện: Ngày 29/8/2017 anh **Th** có vay 800.000.000 đồng; Ngày 05/9/2017 anh **Th** lấy tiếp 550.000.000 đồng; Ngày 07/9/2017 anh **Th** lấy tiếp 200.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận định, trong vụ án này anh Lưu Việt **T** tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (không có yêu cầu độc lập), không phải là nguyên đơn, do vậy căn cứ vào Điều 200 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xác định đây không phải là yêu cầu phản tố và không được giải quyết cùng trong vụ án này. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình anh Trần Đình **Th** sẽ khởi kiện anh Lưu Việt **T** bằng một vụ kiện dân sự độc lập.

- Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Lưu Việt **T** và anh Đỗ Công **M** lập ngày 04/01/2021 là vô hiệu. Hội đồng xét xử đánh giá, Hợp đồng chuyển nhượng trên được các bên thực hiện tại Văn phòng Công chứng **TP**. Công văn số: 11/2022-VP/TP ngày 11/11/2022 (BL105) của văn phòng công chứng **TP** xác nhận: Hồ sơ pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, đủ điều kiện về công chứng; trình tự thủ tục công chứng được thực hiện các bước đúng quy định của pháp luật; các bên giao kết hợp đồng là những cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị hạn chế về tinh thần và thể chất; tham gia giao kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc.

Thực hiện đúng hợp đồng, anh Đỗ Công **M** đã thanh toán đủ số tiền 3,5 tỷ đồng cho vợ chồng anh **T** chị **Th1** và tiến hành các thủ tục pháp lý, nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước để được đứng tên trong Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL531824.

Việc các bên giao kết hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Nội dung và hình thức giao dịch phù hợp với Điều 117 và Điều 119 BLDS năm 2015. Do vậy HĐXX không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

Trong vụ án này phía bị đơn đã cung cấp được những tài liệu chứng minh hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 29/8/2017 giữa anh Trần Đình **Th**, chị Nguyễn Thị Lệ **Th2** và anh Lưu Việt **T** là giả cách, che đậy cho giao dịch vay nợ. Tuy nhiên HĐXX xét thấy qua lời khai của các bên đương sự và các tài liệu chứng

cứ đã thu thập có trong hồ sơ cho thấy anh Đỗ Công **M** khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 21 đã tìm hiểu và được anh **T**, chị **Th1** dẫn đi xem xét toàn bộ thửa đất, đồng thời trong giấy chứng nhận QSD đất thể hiện đã được sang tên anh Lưu Việt **T** một cách hợp pháp. Việc có sự che đậy, giả tạo giao dịch vay nợ giữa anh Thọ chị Thủy và anh **T** hay không anh **M** không biết được.

Tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 quy định: Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu.

"2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu".

Như vậy HĐXX xác định trong vụ án này anh Đỗ Công **M** không có lỗi khi xác lập giao dịch chuyển nhượng QSD đất với anh Lưu Việt **T**, chị Khương Thị **Th1** là người thứ ba ngay tình, được pháp luật dân sự bảo vệ.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 và 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 92; Điều 147; Điều 188; Điều 200; Điều 227; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; Điều 119; Điều 122; khoản 2 Điều 133; Điều 163; Điều 169; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 16 Điều 3; Điều 99; Điều 166; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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

- Xác nhận anh Đỗ Công **M** có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ 01, diện tích 14247,9 m^2, địa chỉ: tổ 23 (nay là tổ 11), phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình và toàn bộ nhà ở + các vật kiến trúc xây dựng khác cùng cây cối có trên diện tích đất;

- Yêu cầu bị đơn anh Trần Đình **Th**, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn **Kh**, bà Nguyễn Thị **M1**, chị Nguyễn Thị Lệ **Th2** phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp của anh Đỗ Công **M**.

2. Về án phí:

- Bị đơn anh Trần Đình **Th** phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho anh Đỗ Công **M** số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho đã nộp theo biên lai số 0001427 ngày 16/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 17/10/2023). Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được cấp, tống đạt hợp lệ bản án./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND TP Hòa Bình;
- Chi cục THADS TPHB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Đinh Trường Sơn