

Bản án số: 297/2023/DS-PT

Ngày: 27-6-2023

V/v Tranh chấp HĐ chuyển  
nhượng QSDĐ và tài sản gắn  
liền với đất

**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 phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Lan Anh

*Các Thẩm phán:* Ông Mai Tiến Dũng

Ông Đinh Như Lâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Thu Hương - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2023/TLPT-DS ngày 02/02/2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 119/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện HĐ9, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 218/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông **PĐĐ1**, sinh năm 1972;

Bà **LTMT2**, sinh năm 1975; *Xin vắng mặt.*

Đều trú tại: P55, C10 tập thể KL3, phường KL3, quận ĐĐ4, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ1:* Chị **Ngô Thị Thúy**, sinh năm 1998. Theo Giấy ủy quyền ngày 16/6/2023. *Có mặt.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ1:* Luật sư **Vũ Văn Nho**, Công ty Luật TNHH Đông Nam Hải, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Số 39 tập thể Cục Cảnh sát hình sự, ngõ 187, đường Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

**Bị đơn:** Ông **NDT5**, sinh năm 1957; *Có mặt.*

Bà **NTL6**, sinh năm 1966; *Có mặt.*

Đều trú tại: Thôn TN7, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T5:* Ông **Phí Văn Hiếu**. Trú tại:

Thôn Minh Hòa 3, xã Minh Khai, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Bà NTH10, sinh năm 1970; Trú tại Đội 3, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H10:** Luật sư **Phan Minh Thanh**, Văn phòng luật sư Ban Mai, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Phòng 702-Tòa tháp A-173 Xuân Thủy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

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

1. Bà ĐTH11, sinh năm 1975; *Có mặt.*

Trú tại: Thôn Minh Hòa 1, xã Minh Khai, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội.

2. Bà VTM12, sinh năm 1948; *Có mặt.*

Trú tại: Thôn TN7, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội.

3. **Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội;**

Địa chỉ: Số 8 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Bùi Duy Cường-Giám đốc Sở.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Nguyễn Văn Nghiêm-Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện HĐ9, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền số 5335/GUQ-STNMT-VPĐKĐĐ ngày 25/7/2022. *Xin vắng mặt.*

4. **UBND huyện HĐ9, thành phố Hà Nội.**

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Nguyễn Hoàng Trường-Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện HĐ9.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Hồ Thị Na - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên môi trường huyện HĐ9. Theo Giấy ủy quyền số 358/GUQ-UBND ngày 23/12/2021. *Xin vắng mặt.*

5. **Văn phòng Công chứng Tây Đô; Xin vắng mặt.**

Đại chỉ: Khu Tòa án, thị trấn Trạm Trôi, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội.

**Người đại diện theo pháp luật:** Bà Nguyễn Thị Hồng Thu-Trưởng Văn phòng.

*Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông PĐĐ1, bà LTMT2 và có kháng cáo của bị đơn là ông NDT5, bà NTL6.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:**

**Tại Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ông PĐĐ1 và vợ là bà LTMT2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 04, có địa chỉ: XQ13, xã DL8, huyện

HĐ9, thành phố Hà Nội của ông NDT5 và bà NTL6 vào năm 2019, việc chuyển nhượng đã được thực hiện xong tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vợ chồng ông PĐĐ1 đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ 999145 ngày 09/7/2019. Vợ chồng ông Đ1, bà T2 đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng đất cho ông T5 và bà L6.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, vợ chồng ông Đ1, bà T2 đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T5 và bà L6 bàn giao toàn bộ tài sản và quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông PĐĐ1, nhưng ông T5 và bà L6 không thực hiện việc bàn giao đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông PĐĐ1.

Khi mua đất ông PĐĐ1 biết trên đất có bà VTM12 đang ở, ông T5, bà L6 có nói với ông Đ1 là cho bà Mậu ở nhờ.

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông NDT5 và bà NTL6 phải trả lại ông PĐĐ1 và bà Lê Thị MinhThu toàn bộ thửa đất số 193, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: XQ13, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn sửa đổi bổ sung nội dung khởi kiện như sau: Đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông PĐĐ1, bà LTMT2 với vợ chồng ông NDT5 và bà NTL6.

- Buộc ông NDT5 và bà NTL6, các cá nhân hiện đang sinh sống trên thửa đất việc di dời toàn bộ tài sản trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: XQ13, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội đồng thời thực hiện bàn giao quyền sử dụng đất cho ông PĐĐ1 và bà LTMT2.

***Bị đơn ông NDT5 và bà NTL6 trình bày:***

Năm 2015, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của bà NTH10, sinh năm 1970, địa chỉ: Số 302, xóm Gia, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội thửa đất số 193, diện tích 132,1m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 04 xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội. Việc mua bán được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng Công chứng Tây Đô, do công chứng viên Nguyễn Thị Hồng Thu thực hiện. Sau khi mua bán, chuyển nhượng, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông PĐĐ1, sinh năm 1972 và bà LTMT2, sinh năm 1975. Ông Đ1 và bà T2 đã được UBND huyện HĐ9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Nay ông Đ1, bà T2 yêu cầu ông T5, bà L6 chuyển giao khối tài sản trên, ông bà đồng ý và không có ý kiến gì khác. Ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà NTH10 trình bày:***

Năm 2015, do có nhu cầu vay vốn, bà được em gái là bà ĐTH11 đưa đến nhà ông T5, bà L6 để hỏi vay số tiền khoảng 200.000.000đ. Ông T5 đồng ý cho vay với điều kiện yêu cầu bà mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà đến để nhờ ông T5 đứng lên vay tiền Ngân hàng cho. Bà đồng ý và mang

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cho ông T5 và đưa ông T5 nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc. Khi đưa Giấy chứng nhận cho ông T5 xong, ông T5 chưa đưa tiền cho bà mà nói rằng để làm thủ tục vay đã. Tại nhà ông T5 khi đó có một người đàn ông lạ mặt, có bảo bà ký vào một số giấy tờ. Ông T5 bảo bà ký giấy tờ để vay tiền, do đang cần vay tiền nên bà đã ký. Bà không biết người đàn ông này là ai, cũng không rõ ký vào giấy tờ gì. Khoảng 10 ngày sau, do chưa nhận được tiền bà có đến hỏi ông T5 là đã vay được tiền chưa. Thì bà L6 là vợ ông T5 nói rằng: “Không có tiền đâu, đến Hồng mà lấy, Hồng đang nợ tiền ông T5, bà L6 đấy”. Bà không đồng ý và bà đến đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều lần nhưng ông T5, bà L6 không trả Giấy chứng nhận và nói rằng khi nào chị Hồng trả tiền thì mới trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Bà thừa nhận chữ ký và dấu vân tay điểm chỉ trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 216.2015/HĐ-CN ngày 29/01/2015 của Văn phòng công chứng Tây Đô là của bà.

Việc bà ký Hợp đồng chuyển nhượng này là bà tự nguyện ký tuy nhiên mục đích của bà ký là để vay tiền chứ không phải mục đích là để chuyển nhượng thửa đất và không liên quan đến việc vay nợ giữa ông T5 với bà H11.

Từ thời điểm năm 2015, sau khi đưa sổ đỏ cho ông T5, bà L6 mà không nhận được tiền, bà đã nhiều lần đến nhà ông T5 đòi sổ đỏ gốc thì ông T5 có nói: bao giờ bà H11 trả tiền cho ông bà thì ông bà mới trả sổ cho bà. Vì bà biết rõ em bà là bà ĐTH11 nợ tiền ông bà Thiện, Liên là có thật, do ông T5, bà L6 cũng là người làng nên bà nghĩ rằng để bà H11 và ông T5, bà L6 giải quyết nội bộ với nhau rồi bà rút sổ về. Năm 2018, ông T5 và bà L6 đã kiện bà ra UBND xã DL8 để yêu cầu bà trả nhà đất, UBND xã đã tiến hành hòa giải, tuy nhiên hôm hòa giải bà đưa chồng đi cấp cứu nên không có mặt mà chỉ có đơn trình bày gửi đến UBND xã DL8, ủy quyền cho mẹ bà là bà VTM12 đến UBND xã DL8 để giải quyết. Hai bên TN7 để bà H11 thu xếp trả nợ gốc và lãi hàng tháng cho ông T5 và bà L6. Năm 2019, bà mới biết được thông tin hai bên không tiếp tục giải quyết nội bộ được với nhau và được mẹ bà cho biết: bà ĐTH11 mang tiền trả lãi cho ông T5, bà L6 chậm 5 ngày nên ông T5, bà L6 không nhận và nói rằng đã bán thửa đất cho ông Đ1 rồi thì bà mới biết thửa đất của bà đã bị bán cho ông Đ1.

Khi biết thửa đất bị bán, bà đã nộp đơn ra cơ quan Công an hai lần, đã được mời lên làm việc năm 2019 và 2020 nhưng chưa có kết quả giải quyết.

Nay vụ kiện xảy ra thì bà có yêu cầu độc lập: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện HĐ9 xem xét:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông T5, bà L6.

- Hủy HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T5, bà L6 với ông Đ1, bà T2.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T5, bà L6 và ông Đ1, bà T2.

- Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông T5 và bà L6 bồi thường tổn thất tinh thần, chi phí đi lại cho bà số tiền 5.000đ (Năm nghìn đồng).

Lý do bà đề nghị tòa án giải quyết các vấn đề trên vì: Thửa đất số 193, tờ bản đồ số 04, có địa chỉ: XQ13, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội có nguồn gốc là của cha ông bà để lại, mẹ và các chị em trong nhà cho bà được đứng tên sử dụng (không có quyền mua bán, chuyển nhượng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T5, bà L6 với bà không phải giao dịch chuyển nhượng thực tế mà là giao dịch do bà bị lừa dối, ông T5 và bà L6 yêu cầu bà ký giấy tờ với mục đích làm tin để cho bà vay tiền để làm vốn kinh doanh (mục đích che giấu giao dịch khác) không có việc nhận tiền, bàn giao đất... lên bị vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T5, bà L6 với ông Đ1 và bà T2 là giao dịch bị lừa dối, giá trị giao dịch không đúng với giá trị chuyển nhượng thực tế, vụ việc đang có tranh chấp, UBND xã DL8 đã hòa giải chưa có kết luận giải quyết của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Bà VTM12 trình bày:

Bà là mẹ của bà NTH10. Bà sinh được 05 người con. Gia đình bà có thửa đất diện tích 132,1m<sup>2</sup> do các cụ để lại, có địa chỉ tại: Thôn Quê, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội.

Năm 2014, bà và 04 người con đã đồng ý cho con gái bà là bà NTH10 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 04, diện tích 132,1m<sup>2</sup>, có địa chỉ tại: Thôn Quê, xã DL8, huyện HĐ9, Hà Nội để bà H10 vay vốn Ngân hàng làm ăn lúc khó khăn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 54647 do UBND huyện HĐ9 cấp ngày 27/10/2014 mang tên NTH10.

Cũng trong năm 2014, con gái bà là ĐTH11 có làm ăn mua bán sản với ông T5, bà L6. Thông qua Hồng giới thiệu, Hợp có đến nhờ ông T5, bà L6 vay tiền ngân hàng theo hình thức thế chấp sổ đỏ cho ông T5, bà L6 để nhờ ông T5, bà L6 vay tiền Ngân hàng với số tiền 200.000.000đ. Sau này bà mới biết Hợp đã tự ý sang tên sổ đỏ cho ông T5 để ông T5 đứng ra vay Ngân hàng vì Hợp không chứng minh được năng lực để Ngân hàng cho vay nên mới phải nhờ ông T5, bà L6 đứng ra vay hộ. Trước đó, Hợp không nói gì với bà, bà cũng không biết việc đã sang tên sổ đỏ.

Sau khi tìm hiểu, bà được biết Hồng còn nợ ông T5, bà L6 số tiền là 1.2 tỷ đồng mua bán sản nên sau khi sang tên sổ đỏ, ông T5 không đưa tiền cho Hợp mà giữ luôn cuốn sổ đỏ đó của Hợp để buộc Hồng trả tiền thì ông bà Thiện, Liên mới trả sổ. Năm 2018, ông T5 bà L6 đã kiện gia đình bà ra UBND xã DL8, quá

trình UBND xã DL8 giải quyết thì, ông T5, bà L6 bán thửa đất đó cho ông Đ1. Việc ông T5, bà L6 bán thửa đất đang tranh chấp cho ông Đ1 là không đúng quy định pháp luật vì thửa đất đó là của gia đình bà ở ổn định từ xưa đến nay, bà vẫn còn sinh sống ở trên đó, bà chưa hề bán cho bất kỳ ai, chưa hề bàn giao thửa đất cho bất kỳ ai. Bà đề nghị Tòa án xem xét hủy toàn bộ giao dịch chuyển nhượng giữa Hợp với ông T5 bà L6 và hủy giao dịch giữa ông T5 bà L6 với ông Đ1 bà T2.

*- Bà ĐTH11 trình bày:*

Bà là em gái của bà NTH10 và là con của bà VTM12. Do có quan hệ làm ăn với ông T5, bà L6 đến khoảng năm 2014 bà có nợ ông T5, bà L6 số tiền là 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng) với lãi suất là 12.000.000đ/tháng. Việc nợ giữa hai bên có giấy tờ. Sau khi chót nợ, bà có nhờ ông T5 vay tiền ngân hàng. Việc ông T5 vay ngân hàng dùng tài sản gì để thế chấp bà không biết, còn bà không phải thế chấp cho ông T5. Việc vay mượn và nợ tiền ông T5, bà L6 không ai biết. Hàng tháng bà đều nhờ mẹ bà là bà Mậu đem tiền lãi lên trả nợ cho ông T5, bà L6. Trả được 1 năm với tổng số tiền là 144.000.000đ với 20.000.000đ tiền đáo hạn ngân hàng. Việc trả này không có giấy tờ gì.

Do chị gái bà là NTH10 có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên bà đã giới thiệu bà H10 lên gặp ông T5 và bà L6 để vay tiền. Việc bà H10 mang sổ đỏ của bà H10 đưa cho vợ chồng ông T5, bà L6 để nhờ vợ chồng ông T5 vay tiền cho bà H10 bà không biết. Bà chỉ biết việc này sau khi bà đã viết giấy nhận nợ với ông T5. Việc bà H10 với ông T5 vay mượn thế chấp sổ đỏ như thế nào không liên quan đến khoản vay của bà với vợ chồng ông T5.

Nay vụ kiện xảy ra bà đề nghị tòa xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu độc lập của bà NTH10, hủy toàn bộ giao dịch giữa bà H10 với vợ chồng ông T5 bà L6 cũng như hủy giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T5 bà L6 với ông Đ1 và bà T2 đối với thửa đất của gia đình bà. Việc vay tiền giữa bà với vợ chồng ông T5, bà L6 thì bà sẽ trả ông T5, bà L6 khi ông T5 bà L6 có yêu cầu. Đề nghị Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ kiện này.

*- Đại diện theo ủy quyền UBND huyện HD9 là bà Hồ Thị Na – Trưởng phòng Tài nguyên môi trường có ý kiến:*

Bà được ủy quyền tham gia giải tố tụng trong quá trình giải quyết toàn bộ vụ việc liên quan đến vụ án dân sự giữa ông Đ1, bà T2 với ông T5 và bà L6. Vì lý do công việc bà xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

*- Đại diện theo ủy quyền Sở Tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội là Ông Nguyễn Văn Nghiêm - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện HD9 có ý kiến:*

Ông được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội ủy quyền tham gia giải tố tụng trong quá trình giải quyết toàn bộ vụ việc liên quan đến vụ án

dân sự giữa ông Đ1, bà T2 với ông T5 và bà L6. Vì lý do công việc ông xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

- *Đại diện theo pháp luật của Văn Phòng Công chứng Tây Đô là bà Nguyễn Thị Hồng Thu không có có ý kiến:* Và đề nghị vì lý do công việc bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, xét xử vụ án tại phiên tòa.

- *Biên bản xác minh tại UBND xã DL8 cung cấp:*

Nguồn gốc thửa đất số 193, tờ bản đồ 04, địa chỉ: XQ13, xã DL8, huyện HD9, thành phố Hà Nội là của bà NTH10, sinh năm 1970, địa chỉ: Xóm Gia, xã DL8, huyện HD9, thành phố Hà Nội, Giấy CNQSDĐ số BV 546437 do UBND huyện HD9, thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2014 (Nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định thỏa thuận công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất).

Đến thời điểm năm 2015, bà NTH10 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông NDT5 và bà NTL6, trú tại: Xóm TN7, xã DL8, huyện HD9, thành phố Hà Nội (Giấy CNQSDĐ số BV 860023 do UBND huyện HD9 cấp ngày 18/3/2015 cho ông T5, bà L6, nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận Quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất)

Ngày 28/3/2018, UBND xã DL8 nhận đơn đề nghị của ông NDT5, sinh năm 1957, địa chỉ: TN7, xã DL8, huyện HD9 về việc: Đề nghị UBNS xã giải quyết việc bà VTM12 ở tạm trên mảnh đất của gia đình ông NDT5 và bà NTL6 đã được cấp Giấy CNQSDĐ nhưng hiện nay bà VTM12 không giao trả.

Ngày 06/4/2018, UBND xã DL8 đã tổ chức hòa giải giữa ông T5, bà L6 và bà VTM12. Tuy nhiên, giữa hai bên không đạt được TN7 đối với nội dung ông T5 yêu cầu nên buổi hòa giải không thành.

Năm 2019, UBND xã DL8 nhận được thông báo của VPĐKĐ huyện HD9 về việc ông PĐĐ1, bà LTMT2 đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 193, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: XQ13, xã DL8, huyện HD9, Hà Nội.

Từ ngày 06/4/2018 đến nay, UBND xã DL8 không nhận được đơn thư nào liên quan đến việc đề nghị giải quyết tranh chấp đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ 04, địa chỉ: XQ13, xã DL8, huyện HD9, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* trình bày quan điểm và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông PĐĐ1, bà LTMT2 với vợ chồng ông NDT5 và bà NTL6.

- Buộc ông NDT5 và bà NTL6, các cá nhân hiện đang sinh sống trên thửa đất việc di rời toàn bộ tài sản trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: XQ13, xã DL8, huyện HD9, thành phố Hà Nội đồng thời thực hiện bàn giao quyền sử dụng đất cho ông PĐĐ1 và bà LTMT2.

Bởi vì: Nguồn gốc thửa đất số 193, tờ bản đồ 04, địa chỉ: XQ13, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện HĐ9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà NTH10 nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà NTH10. Bà NTH10 chuyển nhượng cho ông NDT5 và bà NTL6 có Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Tây Đô, ông T5 và bà L6 đã được UBND huyện HĐ9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H10 với ông T5 và bà L6 tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung nên đây là Hợp đồng hợp pháp.

Năm 2019 ông T5 và bà L6 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông PĐĐ1 và bà LTMT2, Việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông T5 và bà L6 với ông Đ1 và bà T2 được thực hiện tại Văn phòng công chứng Tây Đô. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T5 và bà L6, ông Đ1 và bà T2 đã thanh toán toàn bộ số tiền mua đất là 1.350.000.000đ cho ông T5 và bà L6 bằng hình thức chuyển khoản (có xác nhận của Ngân hàng về việc chuyển khoản này) đồng thời đã thực hiện việc đăng ký biến động tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông PĐĐ1 và bà LTMT2.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T5 và bà L6, ông Đ1 và bà T2 đã nhiều lần yêu cầu ông T5 và bà L6 bàn giao nhà đất nhưng ông T5 và bà L6 không bàn giao bởi vì nhà đất trên ông T5 và bà L6 cho bà Mậu, bà H10 ở nhờ.

Như vậy có thể thấy rằng việc ông Đ1, bà T2 nhận chuyển nhượng QSD đất của ông T5 và bà L6 là ngay tình và tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật đất đai cũng như luật dân sự về chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày quan điểm và đề nghị:*

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.  
Cụ thể:

Căn cứ: Điều 117, 122, 123, 124, 127, 408 của BLDS 2015: Tuyên bố Hợp đồng giao dịch chuyển nhượng BĐS giữa ông T5 với ông Đ1 ngày 27/06/2019 do VPCC Tây Đô lập vô hiệu do vi phạm điều cấm, bị lừa dối và có đối tượng không thể thực hiện được.

Căn cứ: Điều 122, 127, 128, 129, 132, 411 của BLDS 2005: Tuyên bố Hợp đồng giao dịch chuyển nhượng BĐS giữa bà H10 với ông T5 ngày 29/01/2015 do VPCC Tây Đô lập vô hiệu do vi phạm điều cấm, do bị lừa dối và giả cách.

Giữ nguyên quyết định cấp GCN lần đầu đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4, diện tích: 132,1m<sup>2</sup>, địa chỉ: XQ13, xã DL8, huyện HĐ9, TP Hà Nội; GCN số: BV546437 do UBND huyện HĐ9 cấp ngày 07/11/2014 đứng tên bà NTH10:



Tuyên huỷ toàn bộ các biến động liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng từ bà H10 sang ông T5; từ ông T5 sang ông Đ1, bao gồm:

- Huỷ biến động tạo ra GCN số BV860023 ngày 18/03/2015 đứng tên ông NDT5, bà NTL6

- Huỷ biến động tạo ra GCN số CQ 999145 ngày 09/07/2019 đứng tên ông PĐĐ1, bà LTMT2

(Đây là các chứng thư, các văn bản cá biệt đã xác định rõ ràng trái pháp luật thuộc thẩm quyền của TAND theo điều 34 BLTTDS)

Đề nghị Hội đồng xét xử : Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo nguyên tắc: Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận:

- Ông T5 phải hoàn trả ông Đ1 tiền đã nhận chuyển nhượng BĐS;
- Bồi thường thiệt hại cho ông Đ1 (nếu ông Đ1 có yêu cầu);
- Ông T5 phải hoàn trả toàn bộ giấy tờ đang cầm giữ của bà H10; Trường hợp không còn thì bà H10 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại GCN mới dựa trên quyết định lần 1 không bị tuyên huỷ của TAND huyện HD9

- Buộc ông T5 phải bồi thường thiệt hại cho bà H10 theo quy định của pháp luật (Cụ thể bồi thường cho bà H10 5000đ do gây thiệt hại đến quyền lợi ích hợp pháp của bà H10).

- + Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

- + Không chấp nhận các quan điểm của bị đơn.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 119/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện HD9, Hà Nội đã xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông PĐĐ1 và bà LTMT2, về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông PĐĐ1, bà LTMT2 với vợ chồng ông NDT5 và bà NTL6.

- Buộc ông NDT5 và bà NTL6, các cá nhân hiện đang sinh sống trên thửa đất việc di rời toàn bộ tài sản trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: XQ13, xã DL8, huyện HD9, thành phố Hà Nội đồng thời thực hiện bàn giao quyền sử dụng đất cho ông PĐĐ1 và bà LTMT2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà NTH10

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 216.2015/HĐ-CN ngày 29/01/2015 tại Văn phòng công chứng Tây Đô đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 04 diện tích 132,1m<sup>2</sup> có địa chỉ tại XQ13, xã DL8, huyện HD9, thành phố Hà Nội giữa bà NTH10 với ông NDT5 và bà NTL6.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3925.2019/HĐ-CN ngày 27/6/2019 tại Văn phòng công chứng Tây Đô đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 04 diện tích 132,1m<sup>2</sup> có địa chỉ tại XQ13, xã DL8, huyện HD9, thành phố Hà Nội giữa ông NDT5 bà NTL6 với ông PĐĐ1 bà LTMT2.

- UBND huyện HD9 có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 860023 cấp ngày 16/3/2015 đứng tên ông NDT5 và bà NTL6 và hủy giao dịch biến động của thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4 tại XQ13, xã DL8, huyện HD9, thành phố Hà Nội từ bà H10 sang ông T5 và bà L6. Khôi phục lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BV 5464, cấp ngày 27/10/2014 mang tên bà NTH10

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 999145, cấp ngày 09/7/2019 đứng tên ông PĐĐ1 và bà LTMT2 và Hủy giao dịch biến động của thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4 tại XQ13, xã DL8, huyện HD9, thành phố Hà Nội từ ông NDT5 và bà NTL6 sang ông PĐĐ1 và bà Nguyễn Thị Minh Thu.

3. Buộc ông NDT5 và bà NTL6 phải trả ông PĐĐ1 và bà LTMT2 số tiền **1.350.000.000đ** (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

4. Giành quyền khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác cho ông NDT5 và bà NTL6 đối với Hợp đồng vay tài sản giữa ông T5 bà L6 với vợ chồng bà ĐTH11.

5. Bác yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của bà NTH10 với ông NDT5 và bà NTL6.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện HD9, ngày 13/9/2022 nguyên đơn là ông PĐĐ1 và bà LTMT2 và ngày 25/11/2022 bị đơn là ông NDT5 và bà NTL6 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 119/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện HD9. Ông Đ1, bà T2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: xem xét hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân huyện HD9.

#### ***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- *Nguyên đơn*: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ người thứ ba ngay tình theo quy định của pháp luật. Trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa xem xét lỗi của các bên, để yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- *Bị đơn*: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị sửa bản án sơ thẩm, theo đó không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa khách quan toàn diện; Tòa cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của bà H10 là trái quy định pháp luật vì hợp đồng giao dịch do bị lừa dối và khi biết bị lừa dối thì thời hiệu khởi kiện là 2 năm như vậy là đã hết thời hiệu khởi kiện; Ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện không hợp pháp vì theo Luật tổ tụng hành chính thì Chủ tịch UBND chỉ được ủy quyền cho Phó Chủ tịch UBND. Trong trường hợp này Chủ tịch UBND huyện ủy quyền cho Trưởng phòng tài nguyên là trái với quy định tại Điều 60 Luật tổ tụng Hành

chính 2015; Tòa án cấp sơ thẩm không bảo vệ người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự là vi phạm pháp luật nghiêm trọng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp*: trình bày luận cứ và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn xác nhận chỉ giao cho nhau số tiền là 1.300.000.000đ chứ không phải số tiền 1.350.000.000đ như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án và không xuất trình chứng cứ mới.

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

*Về tố tụng*: Hội đồng xét xử, các đương sự có mặt tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần vắng mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

*Về nội dung*: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông PĐĐ1, bà LTMT2; Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông NDT5, bà NTL6.

Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện HĐ9, Hà Nội theo hướng: Buộc ông T5, bà L6 trả cho ông Đ1, bà T2 số tiền nhận chuyển nhượng là 1.300.000.000đ. Đồng thời phải chịu lỗi theo pháp luật khi Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Về án phí: Ông Đ1, bà T2 không phải chịu án phí phúc thẩm, ông T5 được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi, bà L6 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:**

Đơn kháng cáo ông PĐĐ1 và bà LTMT2; ông NDT5 và bà NTL6 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Tại phiên tòa, có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và một số người liên quan khác trong vụ án. Nguyên đơn bà LTMT2, người đại diện Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ9; Văn phòng Công chứng Tây Đô, đại diện UBND huyện HĐ9 xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 BLTTDS xét xử theo quy định của pháp luật.

**[2]. Về nội dung:**

**[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông PĐĐ1, bà LTMT2:**

Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông PĐĐ1, bà LTMT2 với vợ chồng ông NDT5 và bà NTL6.

- Buộc ông NDT5 và bà NTL6, các cá nhân hiện đang sinh sống trên thửa đất việc di rời toàn bộ tài sản trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: XQ13, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội đồng thời thực hiện bàn giao quyền sử dụng đất cho ông PĐĐ1 và bà LTMT2.

*\* Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 216.2015/HĐ-CN ngày 29/01/2015 giữa bà NTH10 với ông NDT5 và bà NTL6.*

Ngày 29/01/2015, vợ chồng ông T5 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà NTH10 đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 04, diện tích 132,1m<sup>2</sup> tại xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng công chứng Tây Đô.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 18/3/2015, ông T5 bà L6 đã được UBND huyện HĐ9 cấp GCNQSDĐ số BV 860023.

Xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, ông T5 đưa ra lời khai không TN7: Tại biên bản ghi lời khai ngày 29/3/2021, ông T5 trình bày: việc mua bán, chuyển nhượng với bà H10 là đúng quy định. Tại biên bản hòa giải ngày 06/4/2018 ở UBND xã, ông T5 trình bày: Ông T5 bà L6 có ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H10. Sau khi ký hợp đồng, hai bên có thỏa thuận với nhau về việc cho bà Mậu ở nhờ, thỏa thuận bằng miệng với nhau không có văn bản. Sau đó, ông T5 lại trình bày: *Năm 2014, vợ chồng ông có bán sẵn cho bà H10 và chị gái bà H10 với số tiền 1,2 tỷ đồng nên ông bà có đòi thì bà H10 và bà H11 tự nguyện đem sổ đỏ cùng ông T5 ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng. Vợ chồng ông có mang GCNQSDĐ đi thế chấp ngân hàng. Tiền lãi vay ngân hàng bà H10 là người nhận trả để hoàn dẫn tiền rút sổ về. Nay vay lãi đã 3 năm nhưng bà H10 không đưa tiền trả lãi mà để vợ chồng ông trả. Ông đề nghị nhiều lần nhưng bà H10 không hợp tác. Nếu bà H10 trả vợ chồng ông 1,2 tỷ đồng thì ông bà sẽ rút sổ về trả lại bà H10... Vợ chồng ông bà đồng ý tạo điều kiện cho mẹ con bà Mậu thu xếp trả nợ, mẹ con bà Mậu phải có cam kết và TN7 thời gian trả tiền cụ thể.*

Bà H10 trình bày: Cuối năm 2014, do có nhu cầu vay vốn để làm ăn kinh doanh, em gái bà H10 là bà ĐTH11 có quen biết với vợ chồng ông T5, bà L6 nên bà H11 có bảo bà H10 đến ông T5 bà L6 vay tiền. Khoảng cuối tháng 12/2014, bà H10 đến nhà ông T5, bà L6 để hỏi vay số tiền 200.000.000 đồng. Ông T5 đồng ý cho vay với điều kiện yêu cầu bà H10 mang GCNQSDĐ mang tên bà H10 đến để nhờ ông T5 đứng lên vay tiền ngân hàng.

Bà H11 trình bày: Do làm ăn với ông T5, nên bà H11 biết ông T5 có thể vay mượn được tiền từ ngân hàng. Vì thế, bà bảo bà H10 cầm sổ sang đưa cho ông T5 nhờ vay vốn ngân hàng. Sau đó bà H10 có mang sổ đưa cho ông T5 vay hộ 200 triệu đồng. Sau đó, ông T5 và bà H10 có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T5 với mục đích để vay tiền ngân hàng. (Việc ký kết bà H11 không chứng kiến).

Mặt khác, trong hồ sơ cũng như tại phiên toà hôm nay ông T5 không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng, không có việc bàn giao tài sản là nhà đất, phía bà Mậu và gia đình bà H10 vẫn sinh sống ổn định từ trước cho đến nay; bà Mậu xác nhận cho đến năm 2018 mới có việc ông T5 sang đòi nhà và có đơn lên xã giải quyết

Do vậy, có cơ sở để xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T5, bà L6 với bà H10 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự khác.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu*”. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T5, bà L6 với bà H10 là vô hiệu.

*\* Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NDT5, bà NTL6 với ông PĐĐ1, bà LTMT2 ngày 27/6/2019 tại Văn phòng công chứng Tây Đô đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 04 diện tích 132,1m<sup>2</sup>:*

Ngày 27/6/2019, ông NDT5 và bà NTL6 đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 193, tờ bản đồ số 04, diện tích 132,1m<sup>2</sup> có địa chỉ: XQ13, xã DL8, huyện HD9, thành phố Hà Nội cho ông Đ1, bà T2 với giá chuyển nhượng 1.350.000.000đ, ông Đ1 và bà T2 đã thanh toán đủ số tiền cho ông T5, bà L6.

Ngày 09/7/2019, ông Đ1, bà T2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ số CQ 999145 đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 04, diện tích 132,1m<sup>2</sup> trên.

Xét thấy:

Ngày 28/3/2018 ông NDT5 có Đơn đề nghị UBND xã DL8 giải quyết việc bà VTM12 ở tạm trên mảnh đất mà gia đình ông NDT5 và bà NTL6 đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất nhưng hiện nay bà VTM12 không giao trả. UBND xã đã tiến hành hòa giải vụ việc này ngày 06/4/2018. Tại biên bản hòa giải này UBND xã DL8 đã kết luận: “...*Thời gian TN7 thực hiện xong trước ngày 30/4/2018, nếu hai bên không TN7 được đề nghị ông NDT5 làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp trên giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật*”.

Như vậy, có thể thấy vụ việc tranh chấp giữa gia đình ông T5 bà L6 với bà H10, bà Mậu chưa được giải quyết. Ông T5 bà L6, không thực hiện việc khởi kiện tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết dứt điểm vụ việc, mà ngày 27/6/2019 ông T5 bà L6 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông

Đ1 và bà T2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T5 và bà L6 với ông Đ1 và bà T2 chỉ thực hiện trên giấy tờ. Chưa thực hiện trên thực tế, bởi ông T5 và bà L6 chưa có đất để giao cho ông Đ1 và bà T2. Hơn nữa thửa đất ông T5 và bà L6 chuyển nhượng cho ông Đ1 và bà T2 đang tranh chấp và chưa giải quyết tranh chấp. Theo quy định của luật dân sự thì đất đang tranh chấp không được chuyển nhượng nên Hợp đồng chuyển nhượng này đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông T5 và bà L6 đã cố tình che giấu sự thật là thửa đất đang tranh chấp với ông Đ1 và bà T2. Ngoài ra, ông Đ1 và bà T2 là hàng xóm ngay bên cạnh thửa đất hai bên đang giao dịch chuyển nhượng, ông Đ1 biết rõ thửa đất này gia đình bà Mậu vẫn đang thường xuyên sinh sống. Ông Đ1, bà T2 cho rằng nghe ông T5 nói vợ chồng ông T5 bà L6 cho bà Mậu ở nhờ mà không trực tiếp xác minh với bà Mậu là hàng xóm của mình là không khách quan. Về giá trị chuyển nhượng: Tại thời điểm giao dịch có căn cứ để xác định giá chuyển nhượng thực tế của thửa đất này lớn hơn rất nhiều so với giá giao dịch. Như vậy có thể xác định giao dịch chuyển nhượng giữa ông T5 bà L6 với ông Đ1, bà T2 không phải là giao dịch của người thứ 3 ngay tình. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T5, bà L6 với ông Đ1 bà T2 là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và bị lừa dối là phù hợp với quy định tại Điều 117, 122, 123, 127 của BLDS 2015.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

**[2.2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông NDT5 và bà NTL6:** Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà NTH10.

Xét thấy: Trong quá trình giải quyết đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án nhân dân huyện HĐ9, thành phố Hà Nội đã thụ lý yêu cầu độc lập của bà NTH10.

Như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử đã xác định các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4 tại XQ13, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội giữa bà H10 với ông T5, bà L6 và giữa ông T5, bà L6 với ông Đ1, bà T2 là vô hiệu nên kháng cáo của ông T5, bà L6 không được chấp nhận.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Đối với yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện HĐ9 đã cấp cho ông T5 và bà L6; Sở Tài nguyên và môi trường Hà Nội đã cấp cho ông Đ1 và bà T2. Xét thấy: Hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được cấp trên cơ sở đăng ký biến động (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên), nay các giao dịch chuyển nhượng đều bị Tòa án hủy do vô hiệu, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi lại các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất này để khôi phục lại Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà NTH10 theo quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của bà H10 đối với ông T5 và bà L6: Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H10 với ông T5 và bà L6 bị vô hiệu do lỗi cả hai bên. Cả hai bên tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng mặc dù biết rõ không có việc chuyển nhượng thửa đất trên thực tế do đó yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do tổn thất tinh thần và chi phí đi lại của bà H10 là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Trong giao dịch chuyển nhượng giữa bà H10 với ông T5, bà L6: Bà H10 không thừa nhận đã nhận được một khoản tiền nào từ ông T5, bà L6, ông T5, bà L6 không cung cấp được bất cứ tài liệu nào chứng minh việc bà H10 đã nhận tiền từ ông T5. Ông T5, bà L6 đã nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BV 546437 do UBND huyện HD9 cấp ngày 27/10/2014 mang tên NTH10 và làm thủ tục đăng ký biến động sang tên ông T5 và bà L6. Nên UBND huyện HD9 có trách nhiệm thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 860023 cấp ngày 18/3/2015 mang tên ông NDT5 và bà NTL6 và hủy giao dịch biến động của thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4 tại XQ13, xã DL8, huyện HD9, thành phố Hà Nội từ bà H10 sang ông T5 và bà L6. Khôi phục lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BV 546437, cấp ngày 27/10/2014 mang tên bà NTH10

- Trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà T2 với ông T5, bà L6: cấp sơ thẩm đã nhận định trong giao dịch chuyển nhượng giữa ông T5 và bà L6 với ông Đ1 và bà T2, ông T5 và bà L6 đã nhận số tiền 1.350.000.000đ từ ông Đ1 và bà T2 nên ông T5 và bà L6 có trách nhiệm hoàn trả ông Đ1 và bà T2 số tiền 1.350.000.000đ (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Ông Đ1 và bà T2 có trách nhiệm nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 999145 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 09/7/2019 đứng tên ông PĐĐ1 và bà LTMT2. Sở TNMT thành phố Hà Nội có trách nhiệm thu hồi lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trên và Hủy giao dịch biến động của thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4 tại XQ13, xã DL8, huyện HD9, thành phố Hà Nội từ ông T5 và bà L6 sang ông Đ1 và bà T2 là đúng. Tuy nhiên, chưa chính xác bởi căn cứ vào tài liệu cũng như lời khai của vợ chồng ông T5, bà L6, ông Đ1 và bà T2 thì ông Đ1 chỉ giao cho ông T5 số tiền 1.300.000.000đ nên chỉ buộc ông T5, bà L6 phải trả ông Đ1, bà T2 số 1.300.000.000đ. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định lỗi để xác định thiệt hại của các bên gây ra cho nhau là thiếu sót. Vì vậy cần phải xác định như sau:

+ Về xác định lỗi trong giao dịch chuyển nhượng giữa ông T5, bà L6 và ông Đ1, bà T2: xét thấy, ông T5 biết rõ tài sản bán cho ông Đ1 đang có tranh chấp với gia đình bà H10 nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông Đ1. Còn ông Đ1 mặc dù không thường xuyên cư trú tại địa phương nhưng có nhà thờ liền kề với gia đình bà H10 nhưng không kiểm tra tài sản trước khi mua nên cũng có lỗi. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định lỗi của vợ chồng ông T5 và vợ chồng ông Đ1 là 50%. Như vậy, vợ chồng ông T5 phải trả lại vợ chồng ông Đ1 1.300.000.000đ

(Một tỷ ba trăm triệu đồng chẵn), ngoài ra còn phải bồi thường thiệt hại giá trị đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện HD9 có giá  $16.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 131\text{m}^2 = 2.096.000.000\text{đ} - 1.300.000.000\text{đ} = 796.000.000\text{đ}$  (Bảy trăm chín mươi sáu triệu đồng chẵn).

+ Về bồi thường thiệt hại: Ông T5, bà L6 phải có trách nhiệm bồi thường cho ông Đ1, bà T2 50% số tiền  $796.000.000\text{đ} = 398.000.000\text{đ}$  (Ba trăm chín mươi tám triệu đồng chẵn).

Ông Đ1 phải chịu thiệt hại do lỗi của mình là 50% của số tiền  $796.000.000\text{đ} = 398.000.000\text{đ}$  (Ba trăm chín mươi tám triệu đồng chẵn).

Tổng số tiền ông NDT5 và bà NTL6 phải trả ông PĐĐ1 và bà LTMT2 là  $1.698.000.000\text{đ}$  (Một tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu đồng chẵn).

Từ phân tích nêu trên không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông T5 và bà L6.

### ***[2.3]. Đối với giao dịch vay tiền giữa ông T5 với bà H10, bà H11.***

Bà H10 cho rằng sau khi ông T5 nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà thì bà không nhận được khoản vay nào từ ông T5. Ông T5 cũng không cung cấp tài liệu gì liên quan đến việc vay nợ giữa bà H10 với ông T5. Nên không có cơ sở để giải quyết.

Đối với việc ông T5 trình bày bà H10, bà H11 có vay nợ 1,2 tỷ đồng. Tuy nhiên, theo giấy vay nợ thể hiện chỉ có vợ chồng bà H11 đứng ra vay nợ và ký trong giấy nhận nợ. Ngoài ra không có tài liệu nào thể hiện việc vay nợ có liên quan đến bà H10. Ông T5, bà L6 cũng không có yêu cầu gì đối với khoản vay này nên dành quyền cho các đương sự khởi kiện trong một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện HD9 đã được Công an huyện HD9 cung cấp Phiếu chuyển đơn số 51/PC-CAHD ngày 14/12/2020; Thông báo về việc chuyển đơn số 51/TB-CAHD ngày 14/12/2020 cùng 01 số tài liệu có liên quan đến giải quyết Đơn tố giác tội phạm của bà H10 tố cáo ông T5 và bà L6 có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của gia đình bà H10 đến cơ quan Công an. Cơ quan công an huyện HD9 đã trả lời nội dung: “*Cơ quan công an huyện HD9 sau khi xem xét nội dung đơn và các tài liệu kèm theo, xét thấy vụ việc trên là quan hệ dân sự, thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất không có dấu hiệu tội phạm hình sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện HD9...*”, việc bà H10 cho rằng đã gửi đơn tố cáo ông T5 bà L6 đến cơ quan Công an nhưng chưa được giải quyết là không có căn cứ.

Đối với những đề nghị kháng cáo khác của các đương sự không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án theo hướng phân tích trên.



Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

**[3] Về án phí:**

Án phí sơ thẩm: Ông T5 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự theo quy định. Các đương sự khác phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật;

Án phí phúc thẩm: bản án bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 127, 128, 129, 131, 132, 137, 411 của BLDS 2005; Điều 117, 122, 123, 124, 127, 131, 166, 408 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 167; Điều 168 Bộ Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông PĐĐ1 và bà LTMT2;
2. Không chấp nhận kháng cáo của ông NDT5 và bà NTL6.
3. Sửa bản án bản án dân sự sơ thẩm số 119/2022/DSST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện HĐ9, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

3.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông PĐĐ1 và bà LTMT2, về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông PĐĐ1, bà LTMT2 với vợ chồng ông NDT5 và bà NTL6.

- Buộc ông NDT5 và bà NTL6, các cá nhân hiện đang sinh sống trên thửa đất việc di dời toàn bộ tài sản trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: XQ13, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội đồng thời thực hiện bàn giao quyền sử dụng đất cho ông PĐĐ1 và bà LTMT2.

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà NTH10 về:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 216.2015/HĐ-CN ngày 29/01/2015 tại Văn phòng công chứng Tây Đô đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 04 diện tích 132,1m<sup>2</sup> có địa chỉ tại XQ13, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội giữa bà NTH10 với ông NDT5 và bà NTL6.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3925.2019/HĐ-CN ngày 27/6/2019 tại Văn phòng công chứng Tây Đô đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 04 diện tích 132,1m<sup>2</sup> có địa chỉ tại XQ13, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội giữa ông NDT5 bà NTL6 với ông PĐĐ1 bà LTMT2.

- UBND huyện HĐ9 có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 860023 cấp ngày 18/3/2015 đứng tên ông NDT5 và bà NTL6 và hủy giao dịch biến động của thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4 tại XQ13, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội từ bà H10 sang ông T5 và bà L6. Khôi phục lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BV 546437, cấp ngày 27/10/2014 mang tên bà NTH10

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 999145, cấp ngày 09/7/2019 đứng tên ông PĐĐ1 và bà LTMT2 và Hủy giao dịch biến động của thửa đất số 193, tờ bản đồ số 4 tại XQ13, xã DL8, huyện HĐ9, thành phố Hà Nội từ ông NDT5 và bà NTL6 sang ông PĐĐ1 và bà Nguyễn Thị Minh Thu.

4. Buộc ông NDT5 và bà NTL6 phải trả ông PĐĐ1 và bà LTMT2 số tiền 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng chẵn) và tiền bồi thường thiệt hại là 398.000.000đ (Ba trăm chín mươi tám triệu đồng chẵn).

Tổng số tiền ông NDT5 và bà NTL6 phải trả ông PĐĐ1 và bà LTMT2 là 1.698.000.000đ (Một tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trên số tiền phải thi hành án chưa thi hành cho đến khi thi hành xong toàn bộ các khoản phải thi hành 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 án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

5. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác cho ông T5 và bà L6 đối với Hợp đồng vay tài sản giữa ông NDT5, bà NTL6 với vợ chồng bà ĐTH11.

6. Bác yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của bà NTH10 với ông NDT5 và bà NTL6.

7. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông PĐĐ1 và bà LTMT2 mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đ1 và bà T2 đã nộp theo Biên lai số 0000380 và 0000381 ngày 24/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ9, thành phố Hà Nội.

+ Bà NTH10 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0015807 ngày 20/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ9, thành phố Hà Nội.

+ Ông NDT5 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà NTL6 phải chịu 31.470.000đ (Ba mươi một triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Trả lại ông PĐĐ1, bà LTMT2 mỗi người số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0015998 và 0015999 ngày 19/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ9, thành phố Hà Nội.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSNDTPHN;
- TAND huyện HĐ9 ;
- Chi cục THADS huyện HĐ9;
- Lưu VP-HS.

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

**Nguyễn Thị Lan Anh**