

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TT
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 16/2020/DS-ST

Ngày: 18/9/2020

V/v Tranh chấp Hợp đồng

chuyển nhượng. Quyền sử dụng đất;

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TT, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thiệt.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Chiến.

2. Bà Nguyễn Thị Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải- Thư ký Tòa án nhân dân huyện TT, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TT, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Công - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện TT xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 62/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Cao Văn H, SN 1980. Địa chỉ: K3, HT, biệt thự số 36H1 khu đô thị mới phường YH, quận CG, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, SN 1986. Địa chỉ: Phòng 2201, sảnh D, tòa nhà BH, số 17 TH, phường TV, quận NTL, Hà Nội. (văn bản ủy quyền ngày 02/6/2020). Có mặt.

- Người bảo vệ quyền quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Tạ Văn T và ông Phạm Đức T; Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH AQ, quận CG, Hà Nội. (văn bản số 12/2020/QĐ-AQ ngày 11/3/2020); ông Thảo có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn H, SN 1960. Địa chỉ: Thôn NS, xã LT, huyện TT, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hoàng Công T, SN 1959. Địa chỉ: Tiểu khu 2, thị trấn LS, huyện LS, tỉnh Hòa Bình. (*văn bản ủy quyền ngày 06/01/2020*); có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Vương Thị Đ, SN 1959, anh Hoàng Việt C, SN 1983, chị Vương Thị Thu H, SN 1984, anh Hoàng Phi T, SN 1991, bà Hoàng Thị T, SN 1956, anh Hoàng Phi L, SN 1985) cùng địa chỉ: Thôn NS, xã LT, huyện TT, Thành phố Hà Nội; vắng mặt. Đề nghị ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Hoàng Công T, SN 1959. (*văn bản ủy quyền ngày 06/02/2020*); ông T có mặt.

- Văn phòng Công chứng TT. Địa chỉ: Phố mới, thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội.

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang T, Trưởng văn phòng. có văn bản xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/5/2019 cùng các tài liệu được cung cấp của nguyên đơn là ông Cao Văn H trình bày thì:

Anh làm nghề kinh doanh bất động sản nên năm 2012 ông Hoàng Văn H có trao đổi với anh là có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất ở của ông ở thôn NS, xã LT nên anh Cao Văn V và anh Cao Văn C cùng anh đã đến xem mảnh đất của ông H và ông H có ra giá là 1.500.000.000 đồng, anh đã đồng ý. Sau đó hai bên tiến hành làm các thủ tục, giấy tờ công chứng. Vì lúc đó ông H đang còn làm chủ tịch xã LT nên hai bên đến Văn phòng công chứng TT ở thị trấn QO để làm thủ tục, thì Văn phòng công chứng yêu cầu ông H về nhà ông H làm các thủ tục đồng thời các thành viên trong gia đình ông H đã ký vào hợp đồng. Hai bên đã làm thủ tục giao, nhận tiền tại văn phòng của anh ở ngã ba HL.

Nay anh đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Văn H phải bàn giao nhà đất tại thôn NS, xã LT cho anh.

Nếu hợp đồng vô hiệu thì ông H phải trả lại cho anh số tiền đã nhận và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và xem xét lỗi của ông H trong việc này do trách nhiệm cung cấp thông tin về các thành viên trong hộ gia đình, bồi thường thiệt hại số tiền đã nhận từ năm 2012 đến nay theo lãi suất cho vay của ngân hàng, còn các khoản thuế, lệ phí ông H đã nhận tự chịu nguyên đơn không yêu cầu.

- Tại văn bản phản tố ngày 24/02/2020 của bị đơn là ông Hoàng Văn H và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vương Thị Đ, anh Hoàng Việt C, chị Vương Thị Thu H, anh Hoàng Phi T, bà Hoàng Thị T, anh Hoàng Phi L, và tại đơn yêu cầu độc

lập ngày 26/02/2020 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị T cùng các bản khai và biên bản hòa giải trình bày thì:

Năm 2011, do cần tiền để làm ăn nên ông Hoàng Văn H có nhu cầu vay vốn, thông qua các mối quan hệ ông H biết anh Cao Văn H cho vay tiền. Do đó ông Hoàng Văn H có đặt vấn đề hỏi anh Cao Văn H cho vay tiền. Ngày 23/11/2011, ông đã vay của anh H số tiền 1.100.000.000 đồng, lãi suất 5000đồng/ngày/1000.000đồng. Hai bên có lập giấy vay tiền và anh H, cùng ngày hôm đó ông có vay thêm của anh H 400.000.000đồng và đưa cho anh H 01 giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô của ông, anh H lấy luôn 20.000.000đồng tiền lãi của số tiền 400.000.000đồng. Sau 02 ngày, tức ngày 25/11/2011 ông đã trả cho anh H 400.000.000đồng. Kể từ tháng 12/2011 đến tháng 12/2012, ông đã phải trả cho anh H số tiền là 120.000.000đồng mỗi tháng, tổng cộng đã trả cho anh H số tiền 1.660.000.000đồng trong 13 tháng. Mỗi lần trả tiền ông chỉ ký sổ vay do vợ anh H đưa. Đến tháng 4/2012 ông trả tiếp 200.000.000đồng. Tháng 5/2012 anh H lấy 01 xe ô tô hiệu vios của ông trị giá 540.000.000đồng. Như vậy tổng số tiền ông đã trả cho anh H gồm cả trị giá xe ô tô là 2.400.000.000đồng. Việc này hai bên cũng không lập văn bản gì, ông cũng không biết trả vào gốc được bao nhiêu, lãi bao nhiêu. Khi đó anh H có nói với ông là còn nợ 120.000.000đồng, ông có xin anh H nhưng anh H không đồng ý. Vì anh H nói có giấy phép kinh doanh, có quan hệ với Ngân hàng nên ông có nhờ anh H làm thủ tục vay vốn giúp và đã đưa cho anh H Giấy chứng nhận QSD đất của gia đình để anh H làm thủ tục vay vốn giúp. Mấy hôm sau anh H có nói với ông là người đứng tên trong Giấy đăng ký kinh doanh và giấy CNQSD đất khác nhau nên không vay được, phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất để hợp thức thì mới vay được nên ông đã đồng ý. Chiều ngày 19/01/2012 anh H có dẫn thêm mấy người đến nhà ông và giới thiệu là ở Văn phòng công chứng, đồng thời yêu cầu cả gia đình ông ký vào giấy để vay tiền và ông có nói là công chứng chỉ có giá trị để vay tiền nên vợ và các con của ông đều đồng ý ký vào giấy tờ của cán bộ công chứng đưa ra và lặn tay. Sau khi ký xong ông cảm thấy không yên tâm nên ngày 21/01/2012 ông đã có đơn gửi UBND và ban địa chính xã LT đề nghị không làm bất kỳ thủ tục chuyển nhượng gì có liên quan đến thửa đất của ông Hoàng Văn H.

Mấy tháng sau anh H vẫn không vay được tiền cho ông, ông có hỏi thì anh H trả lời là sổ đỏ vướng mắc do trước đây thế chấp được giải chấp nên chưa vay được tiền. Khoảng tháng 8/2013 ông đang nằm viện tại Bệnh viện đại học Y Hà Nội thì anh C là em trai anh H có đem đến cho ông 02 tờ giấy trắng chưa viết gì và bảo ông vào góc tờ giấy để làm thủ tục giải chấp nên ông có ký vào góc tờ giấy theo yêu cầu của anh C. Ông nghĩ rằng không vay được tiền thì giấy tờ công chứng không có giá trị nữa nên ông không đòi lại. Việc làm thủ tục vay ngân hàng thực tế không xảy ra nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình

ông và anh H không có giá trị, nhưng anh H lại sử dụng thủ tục đó để đăng ký sang tên. Mặt khác ông không được nhận bất kỳ khoản tiền nào từ anh H sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng trong hồ sơ lại có giấy nhận tiền ghi ngày 10/01/2012. Giấy nhận tiền này là giấy tờ giả vì chữ viết không phải của ông, chỉ có chữ ký trong phần ký nhận. Mặt khác ngày trong giấy nhận tiền này lại cùng ngày với hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có địa chỉ, không có người làm chứng. Việc bàn giao thửa đất và tài sản trên đất chưa diễn ra nhưng trong giấy lại có nội dung đã bàn giao nhà và đất, nên ông khẳng định đó là giấy tờ giả. Bên cạnh đó, chị gái ruột của ông là Hoàng Thị T và con trai là Hoàng Phi L không được biết và không ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Ngoài ra còn cho rằng nội dung hợp đồng đã vi phạm Điều 22 Bộ luật dân sự 2005, vì ông H bị mất năng lực hành vi dân sự và bà Đ, anh L không được biết và ký vào hợp đồng vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 146 nghị định 181/2004/NĐ-CP, của chính phủ. Việc công chứng ngoài trụ sở là trái với quy định tại Điều 39 Luật Công chứng 2006, ảnh hưởng đến quyền lợi của thành viên trong hộ.

Do vậy bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người được uỷ quyền có yêu cầu độc lập đề nghị Toà án:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Cao Văn H.
- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 16 tờ bản đồ số 22 diện tích 757m² tại thôn NS, xã LT ngày 19/01/2012 giữa gia đình ông Hoàng Văn H và anh Cao Văn H là hợp đồng vô hiệu.
- Yêu cầu UBND huyện TT thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 492385, số vào sổ cấp GCN: CH00392/QSDD/12 HTr-TN&MT ngày 31/10/2013 mang tên ông Cao Văn H.
- Yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh TT chỉnh lý biên động đất đai trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 16 tờ bản đồ số 22 diện tích 757m² tại thôn NS, xã LT cho hộ ông Hoàng Văn H.

Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, còn giao dịch nhận tiền thì giải quyết bằng vụ kiện khác. Nếu có thiệt hại của nguyên đơn thì trách nhiệm là của Văn phòng Công chứng phải bồi thường, bị đơn không có lỗi. Còn về các khoản chi phí của bị đơn không yêu cầu.

- Đại diện Văn phòng công chứng TT có đơn xin vắng mặt có văn bản trình bày:

Văn phòng đã tuân thủ chặt chẽ về trình tự, thủ tục công chứng, xác định đối tượng của giao dịch và chủ thể tham gia giao dịch theo quy định pháp luật. Đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ 16 tại xã LT, huyện TT đứng tên hộ ông Hoàng Văn H. Chủ thể tham gia giao dịch là hộ gia đình

ông H. Hộ ông H tại thời điểm cấp GCNQSD đất gồm 05 nhân khẩu có quyền và nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 22.

Về trình tự, thủ tục công chứng giao dịch: Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch đã xuất trình đầy đủ giấy tờ tùy thân, các văn bản tài liệu có liên quan, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự khi giao kết hợp đồng, tự nguyện lập và ký vào hợp đồng. Do vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 139.2012/CNQSDĐ, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2012 tại Văn phòng công chứng TT là hợp pháp. Đề nghị Tòa xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên quan điểm.
- Bị đơn là ông Hoàng Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vương Thị Đ, anh Hoàng Việt C, anh Hoàng Phi L, anh Hoàng Phi T và chị Vương Thị Thu H rút yêu cầu phản tố.
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị T giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TT phát biểu ý kiến:

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án như: Thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ đầy đủ, thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng quy định; thời hạn gửi hồ sơ, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng thời hạn.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nguyên tắc xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng, đảm bảo quyền bình đẳng của những người tham gia tố tụng trước phiên tòa, tính khách quan của Hội đồng xét xử; thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đúng quy định.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 58, Điều 59, Điều 60, Điều 209 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện và tài liệu do nguyên đơn cung cấp, bị đơn có hộ khẩu thường trú tại huyện TT và đối tượng trong hợp đồng là quyền sử dụng đất tại Thôn NS, xã LT, huyện TT, Thành phố Hà Nội, nên căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a, Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, (viết tắt: BLTTDS 2015) thì yêu cầu khởi kiện của anh H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TT, Thành phố Hà Nội.

1.2. Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 155 BLDS 2015 xác định các trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện bao gồm “.... *Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai*”, do đó anh Cao Văn H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến quyền sử dụng đất với ông Hoàng Văn H không bị giới hạn bởi thời hiệu khởi kiện.

1.3. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải bàn giao nhà và đất theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, (viết tắt là HĐCNQSDĐ) bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập đề nghị tuyên HĐCNQSDĐ vô hiệu, nên căn cứ khoản 2, 3 và 11 Điều 26 BLTTDS; khoản 10 Điều 3 Luật đất đai năm 2013, HĐXX xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”.

1.4. Về người tham gia tố tụng:

Theo hướng dẫn tại mục 2 phần II, giải đáp số 64 ngày 03/4/2019 của TAND tối cao “...*khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng...*”, do đó không đưa cơ quan đã xác nhận nội dung biến động vào tham gia tố tụng.

Bà Vương Thị Đ, bà Hoàng Thị T, anh Hoàng Việt C, anh Hoàng Phi L, và anh Hoàng Phi T là vợ, chị gái và các con của ông Hoàng Văn H trực tiếp sinh sống trên thửa đất số 22, tờ bản đồ số 16 tại xã LT, huyện TT trước khi giao dịch được thực hiện nên đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập đề nghị tuyên HĐCNQSDĐ do Văn phòng công chứng TT chứng

thực vô hiệu, nên đưa văn phòng công chứng này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1.5 Về áp dụng pháp luật: Nguyên đơn và bị đơn thực hiện giao dịch dân sự với nhau từ tháng 01/2012 là thời điểm Bộ luật Dân sự 2005 đang có hiệu lực; tuy nhiên hợp đồng HĐCNQSD đất có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của BLDS 2015, nên Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 và các quy định khác của BLDS 2015 để giải quyết vụ án.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Xét về yêu cầu của nguyên đơn: Vì bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu phản tố và độc lập, nên xem xét yêu cầu phản tố và độc lập trước.

Về Nguồn gốc thửa đất số 16 tờ bản đồ số 22, diện tích 757m² tại địa chỉ xóm T, thôn NS, xã LT, huyện TT, thành phố Hà Nội là của ông cha để lại cho ông Hoàng Văn H và đã được UBND huyện TT cấp GCNQSDĐ số T 417851, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1068 QSDĐ/1515/QĐ-UBH ngày 30/9/2004, mang tên Hộ ông Hoàng Văn H.

Ngày 19/01/2012, hộ gia đình ông Hoàng Văn H, bà Vương Thị Đ, anh Hoàng Việt C, chị Vương Thị Thu H và anh Hoàng Phi T đã ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng thửa đất nêu trên với anh Cao Văn H và được Công chứng tại Văn phòng Công chứng TT, thị trấn QO, thành phố Hà Nội, ngày 19/01/2012, số Công chứng 139.2012/CCQSDĐ - quyền số: 01/TP-CC-SCC-HĐGD, đồng thời các bên đã tiến hành làm các thủ tục đăng ký kê khai chỉnh lý biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh TT sau đó sang tên và được UBND huyện TT cấp GCNQSDĐ số BB 492385, số vào sổ cấp GCN: CH00392/QSDD/12 HTr-TN&MT ngày 31/10/2013 mang tên ông Cao Văn H.

Về hình thức và nội dung hợp đồng các bên đã tiến hành đầy đủ thủ tục giao kết hợp đồng, thực hiện Công chứng, chứng thực và đăng ký kê khai biến động sang tên theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật Đất đai. Do vậy hợp đồng đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 188 Luật đất đai 2013 kể từ thời điểm đăng ký.

[2.2]. Về yêu cầu phản tố: Tại phiên tòa bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn H, bà Vương Thị Đ, anh Hoàng Việt C, anh Hoàng Phi L, anh Hoàng Phi T và chị Vương Thị Thu H rút yêu cầu phản tố, nên không xem xét.

[2.3]. Xét về yêu cầu độc lập:

Về hình thức của hợp đồng:

Tại các Điều 108, 109 Bộ Luật dân sự 2005 và Điều 146 nghị định 181/2004/NĐ-CP của chính phủ quy định về tài sản chung của hộ gia đình và việc chiếm hữu, sử dụng định đoạt tài sản chung cụ thể:

Điều 108. Tài sản chung của hộ gia đình

Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng của hộ gia đình, tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ.

Điều 109. Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình.

2. Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý.

Tại khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP quy định hợp đồng về Quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

Theo Công văn số 935/CATT ngày 08/5/2020 của Công an huyện TT cung cấp thì tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông Hoàng Văn H năm 2004 hộ gia đình ông Hoàng Văn H gồm có ông Hoàng Văn H, SN 1960, bà Vương Thị Đ SN 1959, ông Hoàng Văn H SN 1960, bà Hoàng Thị T SN 1955, anh Hoàng Việt C SN 1983, anh Hoàng Phi L SN 1980, và anh Hoàng Phi T SN 1991.

Xong trong hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 19/01/2012 chỉ có ông Hoàng Văn H, bà Vương Thị Đ, anh Hoàng Việt C, anh Hoàng Phi T và chị Vương Thị Thu H ký với anh Cao Văn H không có sự định đoạt của bà Hoàng Thị T và anh Hoàng Phi L.

Về nội dung của hợp đồng: Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 13/8/2020 thể hiện các tài sản trên đất bao gồm vật kiến trúc là 3 ngôi nhà và các cây cối được hình thành trên đất có giá trị 376.974.000 đồng, trước thời điểm giao kết hợp đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không có sự thỏa thuận nào liên quan đến các căn nhà và tài sản trên đất mà bị đơn cùng chị và các con của bị đơn đang sử dụng, cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên đối với các tài sản này.

Do vậy về hình thức và nội dung của hợp đồng đã không tuân thủ các quy định như đã phân tích ở trên, nên hợp đồng bị vô hiệu yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị T là có căn cứ.

- *Đối với cơ quan công chứng, chứng thực:* Thấy rằng, VPCC LS đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục khi thực hiện việc công chứng. Tuy nhiên khi yêu cầu cơ quan công chứng chứng nhận hợp đồng ông Hoàng Văn H là người yêu cầu đã không cung cấp đầy đủ thông tin của các thành viên trong hộ gia đình. Bản thân thời điểm xác lập giao dịch ông H đang còn làm Chủ tịch xã, vừa làm đơn đề nghị xác nhận thửa đất vừa cung cấp nhân khẩu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ không đủ để cho nhân viên dưới quyền là Phó trưởng công an xã Xác nhận. Xong thực tế tại Công văn số 935/CATT ngày 08/5/2020 của Công an huyện TT cung cấp tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông Hoàng Văn H năm 2004 thì hộ gia đình ông Hoàng Văn H có 6 nhân khẩu. Về phía VPCC chủ quan khi xem xét việc xác nhận về nhân khẩu của người có thẩm quyền xác nhận. Do vậy lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do ông Hoàng Văn H và một của VPCC TT

Từ những nhận định trên:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn và những người liên quan phải bàn giao tài sản nhà và đất trên.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị T về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[2.4]. Xét về yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu.

Điều 131 Bộ Luật dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt, quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Xét về thiệt hại:

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 13/8/2020 thì giá trị hiện tại của thửa đất trên cùng các tài sản trên đất có tổng giá trị là 944.724.000 đồng, thấp hơn giá trị tại thời điểm giao dịch (1.500.000.000đ) vì vậy về yêu cầu của nguyên đơn chưa có thiệt hại xảy ra.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của anh Cao Văn H không được chấp nhận nên anh H phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn là anh Cao Văn H không được chấp nhận nên anh H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 93, 94, 95, 96, 147, 157, 158, 271 và 273 BLTTDS 2015; Các Điều 117, 122, 124, 131, 133, 160, 407, 408 và Điều 688 BLDS 2015; Các Điều 105, 106, 195 Luật đất đai 2013; Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[1]Tuyên xử:

[1.1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Cao Văn H

[1.2]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị T

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 139.2012/CNQSDĐ, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2012 tại Văn phòng công chứng TT giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Văn H, bà Vương Thị Đ, anh Hoàng Việt C, chị Vương Thị Thu H và anh Hoàng Phi T với bên nhận chuyển nhượng là anh Cao Văn H vô hiệu.

[1.3]. Buộc anh Cao Văn H trả lại GCNQSDĐ số BB 492385, sổ vào sổ cấp GCN: CH00392/QSDD/12 HTr-TN&MT ngày 31/10/2013 mang tên ông Cao Văn H cho Ủy ban nhân dân huyện TT và Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh TT

[1.4]. Yêu cầu Văn phòng đất đai Hà Nội chi nhánh TT trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T 417851, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1068 QSDĐ/1515/QĐ-UBH do UBND huyện TT cấp ngày 30/9/2004m cho hộ ông Hoàng Văn H.

[1.5]. Buộc ông Hoàng Văn H trả lại cho anh Cao Văn H số tiền 1.500.000.000đ (*một tỷ năm trăm triệu đồng*).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn chậm phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả.

[2]. Về chi phí tố tụng: Anh Cao Văn H phải chịu 5.000.000đ (*năm triệu đồng*) chi phí tố tụng, đã nộp đủ.

[3]. Về án phí: Anh Cao Văn H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu số AB/2014/06863 ngày 20/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TT.

[4]. Về quyền kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện TT;
- Chi cục THADS huyện TT;
- VPĐKQSD đất Hà Nội,
chi nhánh TT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Nguyễn Hồng Thiết

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

