TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐP THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 26/2022/DS- ST Ngày: 23 - 9 - 2022 V/v: Tranh chấp Hợp đồng tặng cho QSD đất, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và HĐ vay tài sản	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐP, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hà.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tạ Văn Nhật.
Bà Nguyễn Thị Chiều.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Tuân - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân huyện ĐP, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐP, Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Thúy Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện ĐP, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2020 về "Tranh chấp HĐ tặng cho quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và Hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2022/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2022/QĐST- DS ngày 05/9/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Cao Thị T, sinh năm 1939; Địa chỉ: Cụm 9, thôn TrĐ, xã HM, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội; (Bà T đã chết ngày 16/5/2021)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

Chị Đào Kim Th, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số nhà 43, tổ 24 phường MD, quận CGi, thành phố Hà Nội; có mặt.

Anh Đào Văn Q, sinh năm 1969; Địa chỉ: Cụm 9, thôn TrĐ, xã HM, huyện ĐP, thành phố Hà Nội; có mặt.

Chị Đào Thị X, sinh năm 1971; Địa chỉ: Cụm 9, thôn TrĐ, xã HM, huyện ĐP, thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Bị đơn*: Chị Bùi Thị V, sinh năm 1983; Địa chỉ: Cụm 9, thôn TrĐ, xã HM, huyện ĐP, thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*: Anh Đào Văn Q, sinh năm 1969; Địa chỉ: Cụm 9, thôn TrĐ, xã HM, huyện ĐP, thành phố Hà Nội; có mặt.

Chị Đỗ Thu H, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số nhà 24 đường NhG, xã TH, huyện ĐP, thành phố Hà Nội; có mặt

Anh Trần Quang T, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số nhà 24 đường NhG, xã TH, huyện ĐP, thành phố Hà Nội; xin xét xử vắng mặt.

Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số 6 C2 tập thể Bưu điện, tổ dân phố số 5 phường ML, quận HĐ, thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:* UBND xã HM, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ trụ sở: xã HM, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Tất Thm, chức vụ: Chủ tịch; xin xét xử vắng mặt.

Văn phòng công chứng BM; Địa chỉ trụ sở: Khu 6, thị trấn TT, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn S, chức vụ: Trưởng văn phòng; xin xét xử vắng mặt.

Văn phòng công chứng VN; Địa chỉ trụ sở: Số 158 phố Tây Sơn, thị trấn Phùng, huyện ĐP, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Nh, chức vụ: Trưởng văn phòng; xin xét xử vắng mặt

Cháu Đào Thu H, sinh năm 2003; vắng mặt.

Cháu Đào Văn V, sinh ngày 09/12/2005

Cháu Đào Thanh H1, sinh ngày 25/4/2011

Cháu Đào Ngọc Ph, sinh ngày 20/11/2014

Người đại diện theo pháp luật cho cháu V, cháu H1 và cháu Ph là anh Đào Văn Q, chị Bùi Thị V (bố, mẹ đẻ các cháu).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Đào Văn Q thì: Năm 2013, bà Cao Thị T được UBND huyện ĐP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 520, tờ bản đồ số 18 diện tích 316,6m^2 và thửa số 521, diện tích 178,1m^2 tại địa chỉ: Cụm 9, xã HM, huyện ĐP. Nguồn gốc đất là do tổ tiên ông Đào Văn Th1 (chồng của Bà T) để lại, truyền từ đời này sang đời khác cho đến ông Đào Văn Th1. Thửa đất cũng chưa được nhà nước cấp GCNQSD đất cho ông Th1. Năm 2009, ông Th1 chết không để lại di chúc, Bà T và vợ chồng anh Đào Văn Q, chị Bùi Thị V tiếp tục quản lý, sử dụng.

Năm 2011, vợ chồng anh Q, chị V dỡ bỏ một phần nhà cũ của các cụ để xây ngôi nhà 4 tầng (năm 2011 xây 2 tầng, năm 2018 xây thêm 2 tầng)

Ngày 14/8/2018, Bà T lập Hợp đồng tặng cho anh Đào Văn Q quyền sử dụng cả hai thửa đất. Hợp đồng tặng cho đã được UBND xã HM chứng thực, số chứng thực 72, quyển số 01/2018- SCT- HĐGD.

Năm 2019, không rõ chị V làm ăn gì bị nợ nần nhưng giấu diếm gia đình nên nói dối Bà T để Bà T ký cho các giấy tờ vay mượn tiền. Do không hiểu biết nên ngày 11/12/2019, bà Cao Thị T đã ký Hợp đồng tặng cho chị Bùi Thị V quyền sử dụng đất của thửa đất số 520, diện tích 316,6m^2. Hợp đồng tặng cho được Văn phòng công chứng VN, địa chỉ: Số 158 phố Tây Sơn, thị trấn Phùng, huyện ĐP công chứng số 2024/2019, quyển số 02/TP/CC- SCC/HĐGD.

Ngày 19/5/2020, bà Cao Thị T tiếp tục ký vào Hợp đồng tặng cho chị Bùi Thị V quyền sử dụng đất của thửa đất số 521, diện tích 178,1m^2. Hợp đồng tặng cho do Văn phòng công chứng BM, địa chỉ: Khu 6, thị trấn TT, huyện Đ công chứng số 1404/2020/HĐCT, quyển số 02/TP/CC- SCC/HĐGD.

Khoảng tháng 6 năm 2020, đột nhiên chị V bỏ đi khỏi nhà không rõ đi đâu mặc dù giữa hai vợ chồng không có mâu thuẫn gì. Số điện thoại dùng hàng ngày cũng không còn liên lạc được. Vài ngày sau khi chị V đi khỏi nhà thì anh Trần Quang T và chị Đỗ Thu H đến tìm chị V và yêu cầu gia đình bàn giao đất. Lúc đó, cả gia đình mới biết ngày 15/5/2020, chị Bùi Thị V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trần Quang T, chị Đỗ Thu H quyền sử dụng thửa đất số 520, diện tích 316,6m^2 với giá 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng công chứng BM lập, số công chứng 1359/2020/HĐCN, quyển số 02/TP/CC- SCC/HĐGD.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án hủy các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2024/2019, quyển số 02/TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng VN lập ngày 11/12/2019 và Hợp đồng công chứng số 1404/2020/HĐCT, quyển số 02/TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng BM lập ngày 19/5/2020.

Anh Đào Văn Q có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1359/2020/HĐCN, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng BM lập ngày 15/05/2020 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 520, diện tích 316,6m^2 đất giữa chị Bùi Thị V với anh Trần Quang T, chị Đỗ Thu H.

Ngày 16/5/2021, bà Cao Thị T chết. Chị Đào Kim Th và Đào Thị X là người kế thừa quyền nghĩa vụ của Bà T trình bày: Bố, mẹ các chị là ông Đào Văn Th1 và bà Cao Thị T có một mảnh đất diện tích 494,7m^2 tại cụm 9, xã HM. Ông Th1 và Bà T có 03 người con là anh Đào Văn Q và hai chị. Sau khi cả hai chị đi lấy chồng thì anh Q ở với bố, mẹ rồi lấy vợ, sinh con tiếp tục sinh sống trên mảnh đất đó. Năm 2009, ông Th1 chết không để lại di chúc. Về nhà cửa, đất đai các bà đều có suy nghĩ sau khi bố mẹ chết đi sẽ truyền lại cho con trai là anh Q để thờ cúng tổ tiên. Tuy nhiên, gia đình chưa quyết định gì về việc này. Các chị không biết vào năm 2018, Bà T ký Hợp đồng tặng cho anh Q toàn bộ đất và cũng không biết năm 2019 và năm 2020 Bà T cũng ký tặng cho chị V

toàn bộ đất. Sau này các chị mới nghe anh Q nói chị V làm ăn thua lỗ lừa dối Bà T sang tên đất và mang đi cầm để vay tiền nay không trả được nên họ đến đòi lấy đất. Hai chị không đồng ý với việc làm của chị V nên đề nghị Tòa án hủy các giấy tờ do Bà T ký cho chị V đất vì các chị cũng không đồng ý cho chị V toàn bộ đất của bố, mẹ.

Theo bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết của bị đơn là chị Bùi Thị V thì: Gia đình chị có nghề làm đậu phụ từ năm 2000 để kiếm sống. Đến năm 2018, chị bắt đầu buôn bán thêm thịt lợn. Do chưa có kinh nghiệm nên chị phải bị nợ của người đã bán thịt cho chị số tiền 350 triệu đồng và phải đi bốc họ ở ngoài để trả bù vào. Lợi dụng sự tin tưởng của mẹ chồng nên chị đã nói dối Bà T bảo bà ký các giấy tờ cho chị đi vay tiền Ngân hàng nhưng thực tế là ký vào Hợp đồng tặng cho chị đất do Văn phòng công chứng VN lập. Do Bà T yếu nên chị nhờ nhân viên Văn phòng công chứng đến tại nhà của chị để Bà T ký vào Hợp đồng. Chị đã dặn nhân viên Văn phòng công chứng là không đọc nội dung Hợp đồng tặng cho mà chỉ nói là ký để cho chị vay tiền ngân hàng. Sau khi có GCNQSD đất, chị đến gặp anh T để vay tiền nhiều lần và đưa cho anh T cầm GCNQSD đất của thửa đất có diện tích 178,1m^2 để làm tin. Tổng cộng chị đã vay của anh T 4 lần. Lý do chị ký HĐCNQSD đất với anh T, chị H là do chị vay tiền của anh T nhưng chưa trả được nên chị ký HĐCN đất để làm tin với anh T. Khi ký hợp đồng, chị cũng đã nói với anh T là cứ ký vậy thôi, khi nào làm ăn được thì chị trả tiền và anh T trả sổ đỏ cho chị. Chị H vợ anh T không biết việc làm ăn, mua bán giữa chị và anh T. Tại thời điểm ký vào HĐCNQSD đất với anh T thì chị đã vay anh T tổng số 1 tỷ 200 triệu đồng. Tất cả các lần vay đều chưa trả được gốc, tiền lãi đã trả đến tháng 4 năm 2020. Lãi suất thỏa thuận cứ 100 triệu đồng tiền gốc sẽ phải trả 9.000.000 đồng tiền lãi một tháng. Mục đích vay tiền như trên là để kinh doanh bán thịt lợn và làm đậu phụ. Các lần vay tiền hai bên đều viết giấy và do anh T giữ, các lần trả lãi thì đưa trực tiếp cho anh T, không viết giấy tờ gì. Có một lần chị vay anh T 300 triệu đồng là vay hộ cho một người quen tên Ng ở Mỹ Đình (chị không cung cấp được họ tên đầy đủ và địa chỉ liên hệ của chị Ng) không phải vay của chị nên chị không tính nhưng anh T vẫn yêu cầu chị phải nhận số nợ này là của chị. Lần cuối cùng chị vay anh T là vào khoảng tháng 2 năm 2020, số tiền vay là 450 triệu để trả cho chị Nguyễn Thị H số tiền chị đã vay của chị H trước đó. Khi vay tiền của chị H, chị đã đưa cho chị H cầm GCN của thửa đất có diện tích 316,1m^2 để làm tin. Khi chị hỏi vay thêm tiền, anh T yêu cầu phải đưa cho anh giữ GCNQSD thửa đất có diện tích lớn hơn mới cho vay thêm nên ngày hôm đó chị bảo chị H mang GCNQSD đất của thửa đất diện tích 316,1m^2 đến tại nhà anh T để chị trả tiền và đưa trả chị GCNQSD đất sau đó chị đưa cho anh T cầm làm tin. Lúc đó anh T đã mời một người của Văn phòng công chứng đến để làm giấy tờ. Anh T tính tổng số nợ của chị là 1 tỷ 500 triệu đồng viết vào giấy và bảo chị ký vào để giao sổ cho anh T làm tin. Chị ký nhưng không đọc lại nội dung. Do bị nhiều người đến nhà đòi nợ nên chị bỏ nhà đi và không biết vợ chồng anh T đến đòi đất.

Đối với thửa đất có diện tích 178,1m^2, khi làm thủ tục sang tên chị cũng nhờ nhân viên văn phòng công chứng là chỗ quen biết của anh T đến nhà làm việc. Chị cũng dặn nhân viên văn phòng công chứng không đọc nội dung cho Bà T nghe, chỉ cần nói là ký vào để chị vay tiền ngân hàng làm ăn. Vì Bà T hôm đó không ký được nên nhân viên công chứng cho điểm chỉ. Sự việc có sự chứng kiến của chị Nguyễn Thị H do đúng lúc chị H mang đến cho chị vay 100 triệu đồng để chị trả lãi anh T. Khi chị được cấp GCNQSD đất xong, vì chị có vay chị H 100 triệu đồng nên chị H cũng cầm luôn GCNQSD của thửa đất diện tích 178,1m^2 để làm tin, hai bên không viết giấy tờ gì.

Do chị đã lừa dối Bà T để được sang tên đất nên chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà T hủy bỏ hai Hợp đồng tặng cho đất đã ký giữa chị và Bà T. Đồng thời chị cũng đồng ý với yêu cầu của anh Q hủy bỏ HĐCNQSD đất đã ký giữa chị với anh T, chị H vì việc Bà T sang tên đất cho chị là không hợp pháp. Theo chị thì kể cả việc sang tên chị là đúng pháp luật thì chị cũng không có ý định bán vì đó là đất tổ tiên nhà chồng và chị cũng không có nhu cầu cần thiết liên quan đến tiền để phải bán đất.

Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Đỗ Thị H và chồng là anh Trần Quang T thì: Khoảng tháng 5 năm 2020, chị V đề nghị chuyển nhượng cho vợ chồng chị mảnh đất thuộc quyền sở hữu của chị V tại cụm 9, xã HM, huyện ĐP, do chị V nói là cần tiền để chữa bệnh cho mẹ chồng và đầu tư kinh doanh thực phẩm. Trước khi quyết định mua, vợ chồng anh, chị đã đến xem đất và cũng gặp những người khác đến xem. Sau khi xem đất và giấy tờ, hai bên thỏa thuận giá 1m^2 đất = 6.500.000 đồng. Tổng giá trị mảnh đất là 2.054.000.000 đồng nhưng hai bên thống nhất anh, chị chỉ phải trả chị V 2 tỷ đồng.

Ngày 14/5/2020, anh chị đã giao cho chị V số tiền 450 triệu đồng để đặt cọc có sự làm chứng của chị Nguyễn Thị H là người quen của chị V. Ngày hôm sau, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng BM sau đó anh, chị về nhà thanh toán cho chị V 1,5 tỷ đồng. Anh, chị giữ lại số tiền 50 triệu đồng để khi hai bên hoàn thiện thủ tục sang tên và bàn giao nhà thì sẽ trả nốt.

Ngày 13/6/2020, anh chị nộp hồ sơ đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh ĐP và được hẹn đến ngày 02/7/2020 nhận trả kết quả. Trong thời gian đó, anh chị đã nhắc chị V bàn giao tài sản nhưng chị V xin chưa bàn giao với lý do mẹ chồng đi lại khó khăn nên cần thêm thời gian để sắp xếp. Sau đó, anh chị nhận được thông báo của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh ĐP về việc Bà T có yêu cầu ngăn chặn các giao dịch chuyển dịch quyền sử dụng thửa đất trên.

Theo anh, chị thì việc Bà T và anh Q khởi kiện chị V hủy Hợp đồng tặng cho và hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị V với anh, chị chỉ để nhằm trốn tránh nghĩa vụ giao đất cho anh, chị và chiếm dụng khoản tiền chị V đã nhận. Do đó, anh chị đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu của Bà T và anh Q. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1359/2020/HĐCN, quyển số 02/TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng BM lập ngày 15/05/2020 giữa chị

Bùi Thị V với vợ chồng anh, chị. Nếu gia đình Bà T và anh Q muốn lấy lại đất thì anh, chị cũng đồng ý nhưng phải trả lại cho anh, chị số tiền chị V đã nhận là 1.950.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Nguyễn Thị H khai: Chị quen biết với chị V qua một người quen giới thiệu. Sau một thời gian quen biết, vào khoảng cuối năm 2019 và đầu năm 2020 chị V có hỏi vay tiền của chị để chữa bệnh cho mẹ chồng và lấy vốn đầu tư kinh doanh cửa hàng bán thực phẩm. Chị V có nói được mẹ chồng cho một mảnh đất và sẽ thế chấp mảnh đất đó cho chị để làm tin. Lần đầu chị cho chị V vay 200 triệu đồng, được khoảng nửa tháng sau chị V vay thêm 275 triệu đồng. Thời hạn vay là một tháng. Hai bên có đến phòng công chứng lập Hợp đồng vay tiền và Hợp đồng ủy quyền cho chị được định đoạt mảnh đất. Đến thời hạn trả nợ, chị V không trả được và xin khất để bán đất thì trả. Khoảng tháng 5 năm 2020, chị V gọi điện nói đã có người mua đất, bảo chị mang sổ đỏ về để người mua xem và đặt cọc rồi chị V lấy tiền trả chị. Đến ngày hẹn chị đi cùng chị V đến gặp người mua đất, tại đây chị V nhận 450 triệu đồng và đưa trả cho chị. Khoảng một tuần sau, chị đến nhà chị V để đòi nốt số tiền còn thiếu thì gặp nhân viên công chứng đang ở nhà chị V làm giấy tờ. Do Bà T không ký được nên nhân viên công chứng và chị V nhờ chị làm chứng. Nhân viên công chứng có bảo với chị là nhìn thấy như thế nào thì làm chứng như thế. Vì vậy chị đã xác nhận là chính mắt chị nhìn thấy Bà T tự tay điểm chỉ vào văn bản. Sau đó chị V nói với chị là bên mua chưa trả hết tiền nên khất chị tuần sau đến thì trả nốt. Ít ngày sau, chị V đã hẹn gặp chị và hỏi vay thêm 100 triệu đồng. Do lần trước chị V trả tiền nhưng hai bên vẫn chưa hủy giấy tờ vay cũ nên chị cũng đồng ý cho chị V vay và hai bên không viết thêm giấy tờ gì. Chị V đưa cho chị một sổ đỏ khác, một sổ hộ khẩu và CMTND của chị V để làm tin. Chị V hẹn một tháng sau thì trả. Lãi suất vẫn như các lần vay trước đã thỏa thuận là 1%/tháng. Sau đó chị có việc liên lạc với chị V nhưng không liên lạc được. Chị đến nhà chị V thì chồng chị V là anh Q cho biết chị V đã bỏ nhà đi. Vì vậy, chị đề nghị Tòa án buộc chị V phải trả chị số tiền đã vay. Chia sẻ với hoàn cảnh của chị V nên chị chỉ yêu cầu chị V phải trả chị 100 triệu đồng, phần còn lại và tiền lãi chị không yêu cầu.

Đại diện UBND xã HM trình bày: Ngày 14/8/2018, UBND xã HM tiếp nhận hồ sơ của bà Cao Thị T về việc chứng thực hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất cho anh Đào Văn Q đối với hai thửa đất số 520, diện tích 316,6m^2 và thửa đất số 521, diện tích 178,1m^2. Sau khi kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ, UBND xã đã tiến hành chứng thực theo đúng trình tự thủ tục do được pháp luật quy định.

Đại diện Văn phòng công chứng VN trình bày: Văn phòng công chứng VN nhận được Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản ngày 11/12/2019 của chị Bùi Thị V kèm theo các tài liệu về nhân thân của bà Cao Thị T và chị V, giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 816027, số vào sổ cấp GCN: CH 00482 do UBND huyện ĐP cấp ngày 31/12/2013 tên chủ sử dụng là bà Cao Thị T. Kiểm tra hồ sơ thấy hợp lệ, phù hợp quy định của pháp luật nên Văn phòng công chứng VN đã soạn thảo một Hợp đồng tặng cho QSD đất theo nội dung yêu cầu của khách hàng. Sau khi nghe đọc và giải thích nội dung, hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng, bà Cao Thị T và chị Bùi Thị V đồng ý với nội dung và ký, điểm chỉ vào Hợp đồng. Thủ tục công chứng được Văn phòng công chứng thực hiện đúng trình tự thủ tục công chứng thông thường theo quy định của pháp luật.

Đại diện Văn phòng công chứng BM trình bày: Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng BM thể hiện trình tự công chứng có sự chứng kiến của người làm chứng. Sau khi được công chứng viên giải thích nội dung Hợp đồng, các bên nhất trí và tự nguyện ký, điểm chỉ vào Hợp đồng. Trình tự thủ tục cũng như căn cứ thực hiện việc công chứng đầy đủ, đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập được các tài liệu, chứng cứ sau: Sau khi Bà T ký Hợp đồng tặng cho anh Đào Văn Q cả hai mảnh đất và được UBND xã HM chứng thực ngày 14/8/2018 thì đến tháng 10 năm 2018, hộ gia đình anh Q gồm có vợ chồng anh Q và Bà T có nhu cầu vay tiền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh ĐP nên ngày 07/11/2018, Bà T ký Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 520, diện tích 316,6m^2 để đảm bảo khoản vay với Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng VN và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện ĐP. Ngày 18/11/2019 đã xóa đăng ký thế chấp. Ngày 17/01/2020, Bà T đã ký HĐCNQSD đất cho anh Trần Quang T và chị Đỗ Thu H thửa đất số 521, diện tích 178,1m^2 với giá 900.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng BM. Ngày 19/05/2020, Bà T và anh T, chị H đã ký văn bản hủy bỏ HĐCNQSD đất nói trên. Văn bản hủy bỏ Hợp đồng cũng được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Minh.

Tại phiên tòa: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Cao Thị T là anh Đào Văn Q, chị Đào Kim Th, chị Đào Thị X và bị đơn là chị Bùi Thị V cùng có ý kiến đề nghị được hòa giải với nhau và với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Đỗ Thu H và chị Nguyễn Thị H theo đó anh Q, chị Th, chị X và chị V đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của đương sự cụ thể là: Hủy các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Bà T và chị V; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V với vợ chồng chị Đỗ Thu H. Để hoàn trả số tiền chị V đã nhận của vợ chồng chị Đỗ Thu H, anh Q, chị Th và chị X đồng ý cho vợ chồng chị H được quyền sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ phần diện tích đất trống phía sau ngôi nhà của vợ chồng anh Q thuộc thửa đất số 521 có diện tích khoảng hơn 70m^2. Chị V thừa nhận khoản nợ 100 triệu đồng của chị Nguyễn Thị H và xin chị H gia hạn để chị được trả dần.

Chị Nguyễn Thị H trình bày do hiện tại chị đang có bệnh cần có tiền để tập trung chữa trị nên chị yêu cầu chị V và gia đình phải trả chị ngay số tiền 100 triệu đồng, không đồng ý cho chị V trả dần.

Chị Đỗ Thu H trình bày không đồng ý hòa giải, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐP tại phiên tòa phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Cao Thị T về việc: Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số

2024/2019 ngày 11/12/2019 giữa bà Cao Thị T với chị Bùi Thị V tại Văn phòng công chứng VN địa chỉ số 158 phố Tây Sơn, thị trấn Phùng, huyện ĐP đối với thửa đất số 520, tờ bản đồ số 18 ở cụm 9, xã HM, huyện ĐP diện tích 316,6 m^2. Huỷ hợp đồng tặng cho quyền số dụng đất số 1404/2020 ngày 19/5/2020 giữa bà Cao Thị T và chị Bùi Thị V tại Văn phòng công chứng BM địa chỉ khu 6 thị trấn TT, huyện Đ, Hà Nội đối với thửa đất số 521, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: cụm 9, xã HM, ĐP diện tích 178,1m^2.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1359.2020.HĐCN quyển số 02/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 15/05/2020 lập tại Văn phòng công chứng BM giữa chị Bùi Thị V với anh Trần Quang T, chị Đỗ Thu H là vô hiệu. Chị V phải trả anh T, chị H 1,5 tỷ đồng và lãi suất theo quy định. Buộc chị Bùi Thị V phải trả 100 triệu đồng cho chị Nguyễn Thị H. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Cao Thị T khởi kiện đề nghị hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 520 và 521 tại địa chỉ cụm 9, xã HM, huyện ĐP đối với bị đơn là chị Bùi Thị V, có hộ khẩu thường trú tại cụm 9, xã HM. Chị Đỗ Thu H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị với chị V liên quan đến thửa đất số 520. Anh Đào Văn Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy HĐCNQSD đất giữa vợ chồng chị H với chị V. Chị Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc chị V trả chị số tiền vay. Vì vậy, xác định các quan hệ pháp luật dân sự có tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp Hợp đồng tặng cho QSD đất; tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp Hợp đồng vay tài sản". Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐP theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Bà Cao Thị T có đơn khởi kiện là nguyên đơn, chị Bùi Thị V bị nguyên đơn khởi kiện là bị đơn. Liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tòa án xác định các con của Bà T là chị Th, chị X, anh Q cùng các cháu Bà T đang sinh sống trên thửa đất có tranh chấp và các cá nhân, tổ chức gồm anh Trần Quang T, chị Đỗ Thu H, chị Nguyễn Thị H, UBND xã HM, Văn phòng công chứng VN, Văn phòng công chứng BM là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Quá trình tiến hành tố tụng, Bà T chết. Những người con của Bà T đang là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Đào Văn Q, Đào Kim Th, Đào Thị X trở thành người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

[1.3] Về luật áp dụng: Trên cơ sở các yêu cầu của các đương sự, thời điểm phát sinh các sự kiện pháp lý, Tòa án áp dụng pháp luật nội dung đang có hiệu lực tại thời điểm phát sinh các sự kiện pháp lý và các quy định pháp luật nội dung có liên quan tại thời điểm giải quyết vụ án để làm căn cứ giải quyết yêu cầu của các đương sự.

[1.4] Đại diện UBND xã HM, Văn phòng công chứng VN, Văn phòng công chứng BM đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử, xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.1] Theo nguyên đơn thì nguyên đơn ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2024/2019 ngày 11/12/2019 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1404/2020/HĐCT ngày 19/05/2020 không đúng với ý chí của nguyên đơn do bị chị Bùi Thị V lừa dối.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Liên quan đến việc định đoạt thửa đất số 520, diện tích 316,6m^2 và thửa đất số 521, diện tích 178,1m^2, trên cơ sở các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện khi còn sống bà Cao Thị T đã rất nhiều lần ký các Hợp đồng công chứng, chứng thực tại các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền khác nhau, cụ thể:

Ngày 14/8/2018, ký Hợp đồng chứng thực tại UBND xã HM tặng cho cả hai thửa đất cho anh Đào Văn Q.

Ngày 07/11/2018, ký Hợp đồng công chứng số 1912/2018 tại Văn phòng công chứng VN để thế chấp thửa đất số 520 cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh ĐP để đảm bảo cho khoản vay của hộ gia đình.

Ngày 11/12/2019, ký Hợp đồng công chứng số 2024/2019 do Văn phòng công chứng VN lập để tặng cho chị Bùi Thị V thửa đất số 520.

Ngày 17/01/2020, ký Hợp đồng công chứng số 220/2020/HĐCN do Văn phòng công chứng BM lập để chuyển nhượng thửa đất số 521 cho anh Trần Quang T và chị Đỗ Thu H.

Ngày 19/05/2020 ký Văn bản hủy bỏ Hợp đồng công chứng số 220/2020/HĐCN ngày 17/01/2020 về việc chuyển nhượng thửa đất số 521 cho anh Trần Quang T và chị Đỗ Thu H.

Ngày 19/05/2020, ký Hợp đồng công chứng số 1404/2020/HĐCT do Văn phòng công chứng BM lập, tặng cho chị Bùi Thị V thửa đất số 521.

Như vậy, trong thời gian chưa đến hai năm, Bà T đã liên tiếp ký các giao dịch liên quan đến hai thửa đất nói trên. Trước khi ký hai Hợp đồng tặng cho chị V, Bà T đã ký các Hợp đồng thế chấp, chuyển nhượng đất với người khác mà không phải là con của bà. Có thể, về nhận thức pháp luật Bà T không phải là người có hiểu biết nhiều các quy định pháp luật xong việc bà tự nguyện ký, điểm chỉ vào các văn bản đó thể hiện Bà T tin tưởng và đồng ý với mọi định đoạt của anh Q và chị V liên quan đến

hai thửa đất dù là thế chấp, tặng cho hay chuyển nhượng. Do đó, không có căn cứ để cho rằng Bà T bị chị V lừa dối nên mới đồng ý ký Hợp đồng để cho chị V đất.

[2.1.2] Anh Đào Văn Q cho rằng, các Hợp đồng tặng cho giữa Bà T và chị V không có hiệu lực vì trước đó vào ngày 14/8/2018, Bà T đã ký Hợp đồng tặng cho anh cả hai thửa đất. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù trước khi ký các Hợp đồng tặng cho chị V hai thửa đất Bà T đã ký tặng cho anh Q hai thửa đất đó và Hợp đồng tặng cho anh Q đã được UBND xã HM chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng tặng cho, anh Q chưa đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Hơn nữa, sau đó, Bà T còn ký Hợp đồng thế chấp thửa đất số 520 cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh ĐP để hộ gia đình vay tiền của ngân hàng và ký Hợp đồng công chứng số 220/2020/HĐCN để chuyển nhượng thửa đất số 521 cho anh Trần Quang T và chị Đỗ Thu H. Căn cứ Điều 459 Bộ luật dân sự 2015 quy định "Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký". Các Hợp đồng tặng cho giữa Bà T và chị V mặc dù lập sau nhưng sau khi chị V nhận tài sản tặng cho đã thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Vì vậy, Hợp đồng tặng cho số 2024/2019/HĐCT do Văn phòng công chứng VN lập ngày 11/12/2019 và Hợp đồng tặng cho số 1404/2020/HĐCT do Văn phòng công chứng BM lập ngày 19/5/2020 có hiệu lực pháp luật và được công nhận.

[2.1.3] Chị Th và chị X cho rằng, hai thửa đất Bà T tặng cho chị V có nguồn gốc là tài sản của tổ tiên để lại cho ông Đào Văn Th1. Ông Th1 chết năm 2009 không để lại di chúc. Việc Bà T tặng cho chị V cả hai thửa đất là không hợp pháp, không đảm bảo quyền lợi của hai chị nên hai chị không đồng ý. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ kết quả xác minh về nguồn gốc đất tại UBND xã HM thì hai thửa đất số 520 và 521 nói trên có nguồn gốc thể hiện tại bản đồ địa chính năm 1967 và sổ mục kê năm 1978 là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 6, chủ sử dụng là ông Đào Văn Th1. Quá trình sử dụng cho đến năm 2009 mới được tách thành hai thửa như hiện nay và ngày 31/12/2013, UBND huyện ĐP cấp GCNQSD đất cả hai thửa đất cho bà Cao Thị T.

Theo văn bản trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP thì không tìm được hồ sơ lưu trữ về việc cấp GCNQSD đất cho Bà T. Vì thế, không có căn cứ để xác định hai thửa đất đã được UBND huyện ĐP cấp GCNQSD đất cho Bà T là tài sản của riêng Bà T. Do đó, căn cứ Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959, Hội đồng xét xử xác định hai thửa đất số 520 và 521 là tài sản chung của ông Th1 và Bà T. Ông Th1 chết không để lại di chúc, phần tài sản của ông Th1 trong khối tài sản chung chưa được chia thừa kế. Do đó, việc Bà T định đoạt cho chị V toàn bộ hai thửa đất trong đó có phần di sản thừa kế của ông Th1 là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người thừa kế khác gồm anh Q, chị Th và chị X. Vì vậy, Hợp đồng tặng cho giữa Bà T và chị V chỉ phát sinh hiệu lực đối với phần tài sản thuộc quyền sử

dụng hợp pháp của Bà T. Phần liên quan đến di sản của ông Th1 mà Bà T đã định đoạt bị vô hiệu.

Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, hủy một phần Hợp đồng công chứng số 2024/2019/HĐCT ngày 11/12/2019 của Văn phòng công chứng VN về việc bà Cao Thị T tặng cho chị Bùi Thị V thửa đất số 520, diện tích 316,6m^2 tại địa chỉ cụm 9, xã HM, huyện ĐP và hủy một phần Hợp đồng công chứng số 1404/2020/HĐCT do Văn phòng công chứng BM lập ngày 19/5/2020 về việc bà Cao Thị T tặng cho chị Bùi Thị V thửa đất số 521 tại địa chỉ cụm 9, xã HM, huyện ĐP.

Xác định phần đất thuộc quyền sử dụng của cụ Tịnh định đoạt tặng cho chị V như sau: Nhận thấy, trên hai thửa đất số 520 và 521, vợ chồng chị V đã xây một ngôi nhà 4 tầng, bê tông cốt thép kiên cố từ năm 2011 đến năm 2018. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định công nhận phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bà T định đoạt cho chị V theo các Hợp đồng tặng cho là 1/2 diện tích của hai thửa đất. Theo kết quả xem xét xét thẩm định tại chỗ thì tổng diện tích hiện trạng của thửa đất 520 và 521 là 490,2m^2. Do vậy, chị V được sẽ hưởng phần đất có diện tích 245,1m^2, trên đất có ngôi nhà của anh Q và chị V. Phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 520 là 148,6m^2 và thửa đất số 521 là 96,5m^2 là di sản của ông Đào Văn Th1, do các những người thừa kế chưa phân chia thừa kế nên tạm giao cho anh Đào Văn Q là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th1, đồng thời anh Q đang trực tiếp sống trên đất là người quản lý di sản.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của anh Đào Văn Q và chị Đỗ Thu H đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1359/2020/HĐCN do Văn phòng công chứng BM lập ngày 15/05/2020.

[2.2.1] Theo anh Trần Quang T và chị Đỗ Thu H thì do chị V có nhu cầu bán thửa đất 520, diện tích 316,6m^2 nên anh chị đã đồng ý mua với giá 2 tỷ đồng, anh chị đã trả cho chị V được 1.950.000.000 đồng, trong đó có 450 triệu đồng tiền đặt cọc anh chị đưa cho chị V có sự chứng kiến của chị Nguyễn Thị H và 1.500.000.000 đồng trả cho chị V tại nhà của anh, chị sau khi hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài lời khai trên, anh T chị H không xuất trình được tài liệu, chứng cứ thể hiện anh chị đã đặt cọc và trả cho V số tiền 1.950.000.000 đồng.

[2.2.2] Theo chị Bùi Thị V thì chị và vợ chồng anh Trần Quang T, chị Đỗ Thu H không thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nhau mà thực tế là chị vay tiền của anh T với tổng số tiền 1.500.000.000 đồng trong đó có 1.200.000.000 đồng là chị sử dụng để kinh doanh thịt lợn và làm đậu phụ bán còn 300.000.000 đồng là chị vay hộ cho một người quen của chị tên là Ng, nhà ở Mỹ Đình. Để làm tin, chị phải thế chấp sổ đỏ cho anh T dưới hình thức ký Hợp đồng chuyển nhượng, khi nào chị trả được nợ thì anh T sẽ trả lại sổ đỏ cho chị. Các lần vay trước chị đã thế chấp cho anh T sổ đỏ của thửa đất diện tích 178,1m^2. Lần cuối khi chị hỏi vay thêm của anh T số tiền 450 triệu đồng, anh

T yêu cầu phải thế chấp mảnh đất to hơn nên chị đã bảo chị Nguyễn Thị H mang sổ đỏ thửa đất số 520, diện tích 316,6m^2 đến nhà anh T để chị đưa sổ cho anh T và anh T đưa tiền cho chị trả chị Nguyễn Thị H. Tại đây, anh T đã gọi nhân viên Văn phòng công chứng đến và chị đã ký HĐCNQSD đất cho anh T. Số tiền ghi trong HĐCN đúng bằng số tiền các lần chị đã vay của anh T (bao gồm cả 300 triệu đồng chị vay hộ người bạn tên Nga). Lời khai của chị V phù hợp với nội dung về số tiền chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 1.500.000.000 đồng.

Mặc dù chị V không xuất trình được giấy tờ thể hiện giữa chị và anh T có quan hệ vay tiền nhưng trên cơ sở tài liệu Tòa án thu thập được do Văn phòng công chứng BM giao nộp có thể hiện ngày 17/01/2020, Bà T đã ký HĐCNQSD thửa đất số 521, diện tích 178,1m^2 cho vợ chồng anh T với giá 900 triệu đồng và đến ngày 19/05/2020, hai bên đã ký văn bản hủy bỏ Hợp đồng. Điều này phù hợp với lời khai của chị V về việc chị đã nhiều lần vay tiền của anh T và thế chấp sổ đỏ bằng hình thức ký HĐCN đất. Phù hợp với lời khai của chị Nguyễn Thị H cho biết chị cũng cho chị V vay 475 triệu đồng và chị V cũng giao cho chị một sổ đỏ để làm tin, hai bên có đến Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng ủy quyền định đoạt thửa đất cho chị.

Hơn nữa, nếu như tất cả các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà T, chị V với vợ chồng anh T đều thể hiện ý chí thật sự của bên bán thì tại thời điểm chị V bán thửa đất số 520 cho vợ chồng anh T, Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Bà T và vợ chồng anh T đối với thửa đất số 521 vẫn chưa bị hủy bỏ. Thực tế, khó có thể tin tưởng rằng cả Bà T và chị V sẽ muốn bán toàn bộ nhà, đất mà cả gia đình gồm 7 người đang sinh sống mà không giữ lại phần nào để ở trong khi diện tích đất của gia đình là khá lớn. Nếu có nhu cầu về tiền làm ăn cũng không nhất định phải bán toàn bộ tài sản của gia đình. Đồng thời, nếu HĐCN đất là thật thì cách đó chưa đầy 4 tháng gia đình chị V mới bán thửa đất 521 cho anh T trị giá 900 triệu đồng nên cũng không thể thiếu tiền đến mức phải bán nốt toàn bộ thửa đất còn lại. Nếu thực sự cần tiền đến mức bán đất một mảnh đất rồi vẫn thiếu thì chị V hoàn toàn có thể lựa chọn giữ lại phần đất trên có ngôi nhà mà gia đình chị đang sinh sống và chỉ bán đi phần đất trống phía trước ngôi nhà để đảm bảo nhu cầu về tiền đồng thời cũng phù hợp với tâm lý của người mua và cũng không cần thiết phải giảm cho vợ chồng anh T 54 triệu đồng để chi phí cho việc phá dỡ ngôi nhà 4 tầng. Từ những lý do trên, có cơ sở để kết luận có việc chị V thường xuyên vay tiền của người khác với số tiền lớn để trả nợ vòng quanh cho những người chị đã vay và chị V cùng người nhà liên tục ký các HĐCNQSD đối với thửa đất số 520 và 521 để đảm bảo với người cho vay, nếu trả được nợ sẽ được hủy bỏ HĐCN như đã nêu trên.

Do vậy, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ để khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1359/2020/HĐCN do Văn phòng công chứng BM lập ngày 15/05/2020 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 520, diện tích 316,6m^2 giữa chị V với vợ chồng anh T là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu

hợp đồng vay tiền giữa chị V với vợ chồng anh T với số tiền chị V vay là 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng giả tạo bị vô hiệu còn hợp đồng bị che giấu là Hợp đồng vay tiền có hiệu lực pháp luật. Chị V phải trả cho vợ chồng anh T số tiền đã vay. Anh T, chị H phải trả lại cho chị V GCNQSD đất số BR 816027 do UBND huyện ĐP cấp ngày 31/12/2013 cho bà Cao Thị T. Ngày 12/12/2019, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện ĐP điều chỉnh sang tên chị Bùi Thị V.

[2.2.3] Theo lời khai của chị V thì chị vay anh T nhiều lần, mỗi lần số tiền khác nhau, đều có lãi suất và chị đã trả lãi đầy đủ đến tháng 4 năm 2020. Mỗi tháng phải trả số tiền 9.000.000 đồng trên 100.000.000 đồng nợ gốc. Ngày 15/5/2020, chị vay anh T thêm 450 triệu đồng. Số nợ gốc các lần vay trước chưa trả được đồng nào. Tại phiên tòa, chị V lại khai mỗi tháng chị phải trả tiền lãi cho anh T là 6.000.000 đồng lãi/ 100.000.000 đồng gốc. Do chị V không xuất trình được tài liệu gì chứng minh cho việc chị đã trả tiền lãi cho anh T với số tiền cụ thể là bao nhiêu và trả từ bao giờ nên không có cơ sở để tính lại các khoản lãi trước đó cho chị V. Kể từ thời điểm ngày 15/5/2020, xác định được tổng số nợ gốc chị V vay anh T là 1.500.000.000 đồng. Chị V thừa nhận khoản vay có lãi. Do vậy, căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, xác định mức lãi suất của khoản vay là 10%/năm của khoản tiền vay. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm số tiền lãi được tính là 1.500.000.000 đồng x 10%/năm x thời gian vay (từ ngày 15/5/2020 - 23/9/2022) = 350.002.876 đồng.

Tổng số tiền gốc và lãi chị V phải trả là: 1.850.002.876 đồng.

[2.2.4] Xác định nghĩa vụ trả nợ: Theo chị V thì toàn bộ số tiền chị vay là để nhằm mục đích kinh doanh bán thịt lợn và làm đậu phụ bán. Xác định khoản vay của chị V phát sinh trong thời kỳ hôn nhân với anh Q và nhằm mục đích kinh doanh phát triển kinh tế gia đình. Do vậy, buộc anh Q và chị V phải cùng có nghĩa vụ trả khoản nợ 1.850.002.876 đồng cho anh Trần Quang T và chị Đỗ Thu H.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị H về việc yêu cầu chị V trả số tiền 100.000.000 đồng.

Theo chị Nguyễn Thị H thì chị V có vay của chị 100 triệu đồng và đã đưa cho chị giữ GCNQSD đất của thửa đất số 521, diện tích 178,1m^2, chứng minh thư nhân dân và sổ hộ khẩu của chị V. Sau đó ít ngày chị V đã bảo chị đưa lại cho chứng minh thư nhân dân. Hiện tại chị V vẫn chưa trả chị số tiền 100 triệu đồngvà chị vẫn giữ GCNQSD đất và sổ hộ khẩu của chị V. Chị yêu cầu chị V trả chị số tiền 100 triệu đồng đã vay và không yêu cầu phải trả lãi. Xét thấy, yêu cầu của chị H phù hợp với lời khai của chị V tại bản tự khai đã thừa nhận có vay của chị H số tiền 100 triệu đồng chưa trả. Tại phiên tòa, chị V cũng thừa nhận khoản nợ 100.000.000 đồng của chị H. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị H buộc chị V phải trả chị Nguyễn Thị H 100 triệu đồng. Theo lời khai của chị V thì chị vay chị H 100 triệu đồng để trả lãi cho anh T. Xét thấy, khoản vay chị V vay anh T đã xác định là khoản nợ chung trong thời kỳ hôn nhân của chị và anh Q. Do đó, tiền vay để trả nợ

cho anh T cũng xác định là khoản nợ chung của chị V và anh Q, nên buộc anh Q có nghĩa vụ cùng với chị V trả khoản nợ 100 triệu đồng cho chị Nguyễn Thị H. Chị Nguyễn Thị H phải trả lại cho chị V một GCNQSD đất số BR 816028 do UBND huyện cấp ngày 31/12/2013 và một sổ hộ khẩu gia đình của chị Bùi Thị V.

[3] Về án phí: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Yêu cầu độc lập của chị Đỗ Thu H không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị H được chấp nhận nên chị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Đào Văn Q và chị Bùi Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền anh, chị phải trả nợ cho vợ chồng anh T và chị Nguyễn Thị H. Số tiền án phí là 67.500.086 đồng + 5.000.000 = 72.500.086 đồng. Hộ gia đình anh Đào Văn Q là hộ cận nghèo có xác nhận của UBND xã HM và anh Q có đơn xin miễn án phí nên miễn cho anh Đào Văn Q và chị Bùi Thị V không phải chịu toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; Điều 117, 124, 130, 463, 466, 468, 616 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 35, 39, 147, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là chị Đào Kim Th, anh Đào Văn Q và chị Đào Thị X.

Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị T và chị Bùi Thị V đối với thửa đất số 520, tờ bản đồ số 18 tại cụm 9, xã HM, huyện ĐP, thành phố Hà Nội do Văn phòng công chứng VN lập ngày 11/12/2019, số công chứng 2024/2019/HĐCT.

Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Bà Cao Thị T và bà Bùi Thị V đối với thửa đất số 521, tờ bản đồ số 18 tại cụm 9, xã HM, huyện ĐP, thành phố Hà Nội do Văn phòng công chứng BM lập ngày 19/05/2020, số công chứng 1404/2020/HĐCT.

Chị Bùi Thị V được quyền sử dụng hợp pháp đối với 245,1m^2 của thửa đất số 520 và thửa đất số 521 tại địa chỉ: Cụm 9, xã HM, huyện ĐP, thành phố Hà Nội. Trên

đất có các tài sản chung của chị V và anh Q gồm một ngôi nhà 4 tầng, một phần nhà kho cấp 4 và một phần nhà bếp cấp 4. (Có sơ đồ kèm theo)

Tạm giao cho anh Đào Văn Q quản lý phần di sản của ông Đào Văn Th1 gồm 148,6m^2 đất còn lại của thửa đất số 520, tờ bản đồ số 18 và 96,5m^2 đất còn lại của thửa đất số 521, tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ: Cụm 9, xã HM, huyện ĐP, thành phố Hà Nội. (Có sơ đồ kèm theo)

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Đào Văn Q.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1359/2020/HĐCN do Văn phòng công chứng BM lập ngày 15/05/2020 giữa chị Bùi Thị V và anh Trần Quang T, chị Đỗ Thu H đối với thửa đất số 520, tờ bản đồ số 18, diện tích 316,6m^2 tại địa chỉ: Cụm 9, xã HM, huyện ĐP, thành phố Hà Nội, bị vô hiệu do giả tạo.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Đỗ Thu H về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1359/2020/HĐCN do Văn phòng công chứng BM lập ngày 15/05/2020 giữa bà Bùi Thị V và anh Trần Quang T, chị Đỗ Thu H đối với thửa đất số 520, tờ bản đồ số 18, diện tích 316,6m^2 tại cụm 9, xã HM, huyện ĐP, thành phố Hà Nội.

Công nhận hợp đồng vay tài sản giữa bà Bùi Thị V với anh Trần Quang T và chị Đỗ Thu H có hiệu lực pháp luật.

Buộc chị Bùi Thị V và anh Đào Văn Q có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Trần Quang T và chị Đỗ Thu H số tiền nợ gốc 1.500.000.000 đồng và số tiền nợ lãi là 350.002.876 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi phải trả là: 1.850.002.876 đồng *(bằng chữ: Một tỷ, tám trăm năm mươi triệu, không trăm linh hai nghìn, tám trăm bảy mươi sáu đồng)*

Buộc anh Trần Quang T và chị Đỗ Thu H phải trả lại cho chị Bùi Thị V GCNQSD đất số BR 816027 do UBND huyện ĐP cấp ngày 31/12/2013 cho chủ sử dụng là bà Cao Thị T.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị H.

Buộc chị Bùi Thị V và anh Đào Văn Q có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Thị H số tiền 100.000.000 đồng (*bằng chữ: Một trăm triệu đồng*)

Buộc chị Nguyễn Thị H phải trả lại cho chị Bùi Thị V GCNQSD đất số BR 816028 do UBND huyện ĐP cấp ngày 31/12/2013 cho chủ sử dụng là bà Cao Thị T.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai; đề nghị cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất được chia, được giao theo quy định pháp luật.

Khi có yêu cầu, người đang quản lý GCNQSD có nghĩa vụ giao lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp mới hoặc điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật. Trường hợp người đang quản lý không giao hoặc không thể giao lại được thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Điều 178 Luật thi hành án dân sự năm 2014 và Nghị định số 62/2015/NĐ- CP ngày 18/7/2015 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ- CP ngày 17/3/2020) của Chính phủ về hướng dẫn Luật thi hành án dân sự.

5. Về án phí: Chị Đào Kim Th, Đào Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Đỗ Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014695 ngày 09/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP, thành phố Hà Nội.

Chị Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí số 0014790 ngày 16/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP, thành phố Hà Nội.

Miễn cho anh Đào Văn Q và chị Bùi Thị V không phải chịu án phí dân sự sư thẩm theo quy định của pháp luật.

Trả lại anh Đào Văn Q, chị Đào Kim Th và chị Đào Thị X số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí của bà Cao Thị T (do anh Q nộp thay) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014641 ngày 29/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP, thành phố Hà Nội.

6. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hà Nội
- VKSND huyện ĐP;
- CCTHADS huyện ĐP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hà