

Bản án số: 360/2022/DS-PT

Ngày: 05/9/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**  
**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đ.N.L

Các thẩm phán: Ông Đ.M.H

Ông V.T.G

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông N.V.H – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố HN

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố HN tham gia phiên tòa: Bà C.T.H - Kiểm sát viên

Ngày 05/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố HN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 130/2019/TLPT - DS ngày 04/4/2019 về: “**Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân quận TH, thành phố HN bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 215/2019/QĐ-PT ngày 28/6/2019, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Anh Phạm Tuấn A ; sinh năm: 1991; trú tại: C5A, 152 phố TK, quận TH, Thành phố HN; có mặt tại phiên tòa.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Đàm Quang L; sinh năm: 1958; có mặt tại phiên tòa.

2.2. Bà Hà Thị D ; sinh năm: 1958; có mặt tại phiên tòa.

Trú tại: Thôn T, xã K, thị xã TS, tỉnh BN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L, bà D có Luật sư Ngô Kim L – Văn phòng luật sư T – Đoàn Luật sư Thành phố HN.

Địa chỉ liên hệ: số 46A, ngõ 204, phố TDH, phường T, quận CG, Thành phố HN; Luật sư L có mặt tại phiên tòa.

**3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Lương Văn T ; sinh năm: 1972; trú tại: Số 133 đường ADV, quận TH, Thành phố HN; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích pháp cho ông Lương Văn T có Luật sư Đỗ Thị Thúy P – Văn phòng Luật sư A - Đoàn Luật sư thành phố HN

Địa chỉ liên hệ: số 95 VP, phường VP, quận BĐ, Thành phố HN; Luật sư P có mặt tại phiên tòa.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu T ; sinh năm 1974; trú tại: Số 133 đường ADV , quận TH , Thành phố HN; có mặt tại phiên tòa.

Ông T , bà T có yêu cầu độc lập.

3.3. Cháu Lương Việt H ; sinh năm: 2000; trú tại: Số 133 đường ADV , quận TH , Thành phố HN; vắng mặt tại phiên tòa.

3.4. Cháu Lương Hoàng M ; sinh năm: 2007; trú tại: Số 133 đường ADV , quận TH , Thành phố HN.

Người đại diện theo pháp luật của cháu M là ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị Thu T (bố mẹ đẻ); trú tại: Số 133 đường ADV , quận TH , Thành phố HN; có mặt tại phiên tòa.

3.5. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận TH .

Đại diện: Ông Nguyễn Khắc H.

Địa chỉ: Số 657 đường LLQ, phường XL, quận TH , Thành phố HN; vắng mặt tại phiên tòa.

3.6. Văn phòng công chứng VX; vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: số 734, đường KG, xã TL, huyện TT, Thành phố HN.

3.7. Văn phòng công chứng TĐ; vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Số 660 đường LLQ, quận TH , Thành phố HN.

3.8. Chị Hoàng Thị Bích N; sinh năm: 1974; trú tại: Số 17, ngõ 1160, phường LT, quận DĐ, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

3.9. Anh Đàm Quang D ; sinh năm 1985; trú tại: Tổ 25 cụm 4, phường PT, quận TH , Thành phố HN; có mặt tại phiên tòa.

#### **4. Người kháng cáo, kháng nghị:**

4.1. Anh Phạm Tuấn A là nguyên đơn

4.2. Ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D là bị đơn.

4.3. Ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị Thu T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

4.4. Anh Đàm Quang D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4.5. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HN kháng nghị.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

*Nguyên đơn trình bày:* Tại đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 03 năm 2015 và tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất cũng như biên bản hòa giải nguyên đơn trình bày:

Đầu năm 2015, qua giới thiệu của dì ruột tôi - bà Hoàng Thị Bích N, anh Đàm Quang D con của ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D cần bán một căn nhà, sau khi

xem nhà nguyên đơn đã đồng ý mua nhà. Anh Tuấn A biết lúc đó anh D cần bán nhà đất với giá 6 tỷ đồng. Sau khi anh D cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy là của ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D nên nguyên đơn đã đề nghị được ký hợp đồng mua bán với ông L, bà D, anh D nhất trí. Đối tượng mua bán là nhà đất tại thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T, quận TH, HN theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do Ủy ban nhân dân Quận TH - Thành phố HN cấp ngày 02/6/2004 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 775/QĐ-UB.QSĐĐ.

Thủ tục mua bán công chứng đều do ông L, bà D mời chứ nguyên đơn không mời. Ngày 28/1/2015, ông L, bà D khi ký hợp đồng do không mang giấy đăng ký kết hôn của vợ chồng ông bà nên các bên thống nhất ký trước hợp đồng mua bán có công chứng, khi nào có đủ giấy tờ thì mới điền vào ngày ký hành hợp đồng công chứng. Sau đó, do các bên đã ký vào hợp đồng công chứng nên nguyên đơn đã đi lấy tiền giao tiền cho anh D 6 tỷ đồng và hai bên đã viết giấy biên nhận tiền còn việc công chứng chưa giao hợp đồng thì chỉ là thủ tục.

Khoảng 4-5 giờ chiều ngày 28/1/2015, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với cơ quan công chứng ở 25 Phùng Hưng, quận Hoàn Kiếm thì nguyên đơn trực tiếp giao tiền mặt 6 tỷ đồng cho anh D. Anh Phạm Tuấn A yêu cầu Ông L, bà D ở lại để cùng nhận tiền nhưng bà D mệt nên về và nói giao cho Dũng là được. Anh D đã nhận đủ số tiền mặt là 6 tỷ đồng và kiểm đếm, viết giấy giao nhận tiền với tôi, tôi nhận lại giấy nhận tiền và ra về.

Tôi không được anh D, bà D hay ai khác thông báo về việc anh D với chị N có thỏa thuận và viết 2 giấy mượn tài sản để thế chấp vay vốn, giấy bàn giao tài sản. Nếu tôi biết như vậy thì không bao giờ tôi giao tiền hay thực hiện hợp đồng công chứng này. Anh D nói với tôi là vợ chồng cô chú anh đang ở nhờ trên đất này, sau khi mua bán thành công thì ông L, bà D sẽ yêu cầu cô chú chuyển đi, bàn giao lại nhà cho tôi.

Ngày 29 tháng 1 năm 2015, sau khi ông bà LD đưa đăng ký kết hôn với bên công chứng thì họ đã điền ngày ký hợp đồng và giao hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Thời điểm khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do thực tế là trên đó có 1 ngôi nhà 3 tầng diện tích sàn khoảng 45 m<sup>2</sup> và 1 ngôi nhà 1 tầng diện tích khoảng 10m<sup>2</sup> nhưng do trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không thể hiện căn nhà nên tại mục 3 của điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng đất có ghi “bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên như hiện trạng và chấp nhận mọi yêu cầu chuyển dịch theo qui hoạch của nhà nước (nếu có sau này) đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên.”. Ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho tôi để tôi đi làm thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai quận TH. Theo thỏa thuận của tôi với ông bà Lâm, Dung cùng anh D thì sau đó 1 tuần sẽ tiến hành bàn giao nhà cho tôi nhưng sau đó ông bà LD lần tránh không bàn

giao nhà đất nên giữa hai bên đã xảy ra tranh chấp và tôi đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận TH .

Đến nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như đơn thay đổi tư cách khởi kiện đối với anh Đàm Quang D từ bị đơn sang người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan với bị đơn. Tôi đề nghị Tòa án buộc ông L , bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất, sang tên quyền sở hữu cho tôi và bàn giao nhà đất mà tôi đã mua. Nếu trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải liên đới bồi thường thiệt hại cho tôi theo quy định của pháp luật. Tôi đề nghị Ông L , bà D , anh D phải thanh toán trả lại tôi số tiền 6 tỷ đồng tôi đã giao cho anh D và thanh toán tiền lãi, theo mức lãi suất của ngân hàng nhà nước qui định từ ngày 28/1/2015.

Đối với Ông T , bà T có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán giữa anh T với ông L và bà D thì tôi không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T và chị Thủy.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 21 tháng 8 năm 2015, Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự đã định giá tài sản nhà đất nêu trên, đến nay tôi vẫn nhất trí với kết quả định giá, không đề nghị Tòa án nhân dân Quận TH tiến hành định giá lại.

*Bị đơn ông L , bà D do chị Ngô Kim L là đại diện theo ủy quyền trình bày tại đơn khởi kiện có yêu cầu độc lập, các biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải trình bày:*

Về nguồn gốc nhà đất tại số 133 đường ADV , phường T , quận TH , Thành phố HN (tức là thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T, quận TH , HN) là của anh Lương Văn T bán cho ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D , sau khi mua bán thì đã sang tên trước bạ và hiện mang tên bà Hà Thị D , ông Đàm Quang L.

Do cháu D có làm ăn với chị N xảy ra khó khăn, cần 1 khoản tiền để trả nợ. Khi chị N nói với Dũng là cần có sổ đỏ để vay tiền, khi vay được tiền thì sẽ trả nợ cho Dũng nên Dũng về bàn với bố mẹ và được ông L , bà D đồng ý lấy giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do Ủy ban nhân dân Quận TH - Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/6/2004 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 775/QĐ-UB.QSĐĐ ở tại thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T , quận TH , Hà Nội cho chị N mượn làm thủ tục vay tiền. Mọi giao dịch để hoàn tất thủ tục vay tiền do Dũng và chị N làm cùng với anh Phạm Tuấn A .

Khi tiến hành làm thủ tục thì xuất hiện anh Phạm Tuấn A . Ông L , bà D đã hỏi chị N lý do xuất hiện anh Tuấn Anh. Chị N đã giải thích là chị là em vợ ông Lân, vay tiền ông Lnhưng do ông Lđang công tác không đồng ý đứng ra làm thủ tục mà thủ tục này do con trai anh là Tuấn Agiao dịch. Khi đó vợ chồng ông L , Dung mới đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 28/1/2015, mọi người làm thủ tục công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng do chưa hoàn thiện thủ tục nên ngày 29/1/2015 ông L và bà D nộp

giấy xác nhận hôn nhân cho cơ quan công chứng thì công chứng hoàn thiện thủ tục phát hành cho các bên tham gia ký hợp đồng.

Tối ngày 28/1/2015, Dũng đang ở Nam Định thì chị N điện thoại yêu cầu viết giấy nhận tiền nên Dũng phải từ Nam Định về Hà Nội để viết giấy nhận tiền của anh Phạm Tuấn A số tiền 6 tỷ đồng. Thực tế, Dũng không nhận số tiền 6 tỷ này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Vì thực tế không xảy ra việc giao nhận tiền 6 tỷ đồng, do lòng tin với con trai nên ông L, bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực tế chỉ là giao dịch cho mượn giấy chứng nhận để chị N mượn tiền của bố mẹ anh Phạm Tuấn A.

Trước đây, gia đình ông L, bà D mong muốn hòa giải nên đã đưa ra phương án hòa giải thanh toán số tiền 2,8 tỷ đồng trả cho anh Phạm Tuấn A. Nhưng bây giờ, ông L, bà D do hoàn cảnh khó khăn nên không đồng ý phương án hòa giải nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 21 tháng 8 năm 2015, Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự đã định giá tài sản nhà đất nêu trên, đến nay bị đơn vẫn nhất trí với kết quả định giá, không đề nghị Tòa án nhân dân Quận TH tiến hành định giá lại.

Ngày 04 tháng 4 năm 2017, ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D có đơn phản tố yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T, quận TH, Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 giữa ông bà với anh Phạm Tuấn A lập tại Văn phòng công chứng Vĩnh Xuân.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của Ông T, bà T thì ông L, bà D không chấp nhận vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên ông L, bà D. Việc Ông T và gia đình đang ở trên tài sản của mình là do Ông T có cho ông bà Đàm Quang L và Hà Thị D vay mượn tiền nên đã đồng ý cho gia đình Ông T ở mà không lấy tiền thuê nhà.

Ngày 12 tháng 11 năm 2018, ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D có đơn phản tố bổ sung yêu cầu đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00266/2015/HĐCN ngày 29/01/2015 lập tại văn phòng công chứng VX là vô hiệu do giả cách vì hợp đồng này lập để che giấu việc vay mượn tiền giữa chị Hoàng Thị Bích N và anh Đàm Quang Dũng.

Công nhận hợp đồng mua bán giữa ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D với ông Lương Văn T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T, quận TH, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do Ủy ban nhân dân Quận TH - Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/6/2004 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 775/QĐ-UB.QSĐĐ, đã đăng ký sang tên ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH là hợp pháp. Buộc ông Lương Văn T và những người liên quan phải bàn giao nhà đất này cho ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh Lương Văn T và chị Nguyễn Thị Thu T ( tại đơn yêu cầu độc lập ngày 24 tháng 8 năm 2015 và ngày 09 tháng 11 năm 2018) trình bày:*

Ông T trình bày: Nguồn gốc nhà đất tại số 133 ADV , phường T , quận TH , Thành phố Hà Nội là của vợ chồng tôi (tức là thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T , quận TH , Hà Nội) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do Ủy ban nhân dân Quận TH - Thành phố Hà nội cấp ngày 02/6/2004 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 775/QĐ-UB.QSĐĐ. Cuối năm 2013, do tôi khó khăn cần tiền làm ăn nên chúng tôi nhờ ông L , bà D (có hiệp hội làng nghề, có công ty) đứng tên để vay vốn ngân hàng. Hai bên đã lập hợp đồng mua bán để sang tên ông L , bà D , còn thực tế không có việc mua bán. Năm 2014, có mấy Ngân hàng đến thẩm định nhưng do không vay vốn được chúng tôi đã lấy sổ đỏ về, sau đó tôi xoay được tiền, do tin tưởng tôi không sang tên lại vẫn đứng tên ông L , bà D . Tôi đã nhận lại sổ đỏ nhưng sổ đỏ vẫn mang tên ông L , bà D , vì bận nên chúng tôi chưa làm thủ tục sang tên lại được. Vợ chồng chúng tôi cùng các con ở nhà đất này từ sau khi mua, không có việc chúng tôi ở nhờ. Cuối năm 2014, anh D có qua nhà mượn tôi sổ đỏ lấy lý do chứng minh việc vay vốn của Ngân hàng nên chúng tôi đồng ý. Tôi có thông báo với ông L , bà D sự việc này và ông bà nói cứ cho cháu mượn. Anh D nói sau 01 tuần sẽ mang gửi trả nhưng hết 01 tuần anh D không trả, chúng tôi đã gọi điện thoại đòi, hai hôm sau ông L sang thông báo bị lừa mất sổ, chúng tôi cùng ông L vào Văn phòng đăng ký nhà đất quận TH trình báo việc mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do tin tưởng nên chúng tôi không lập giấy tờ cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhà đất này là của vợ chồng tôi không phải của ông L , bà D chưa bao giờ chúng tôi bán cho ông L , bà D , chúng tôi chưa nhận bất cứ một đồng nào từ ông L , bà D . Thời điểm nay, tôi và chị Nguyễn Thị Thu T đã ly hôn theo quyết định hôn của Tòa án nhân dân Quận TH từ năm 2008. Nguồn gốc nhà đất hiện đang có tranh chấp trong vụ án này tôi mua năm 2011 của ông Công Văn Đ và bà Hoàng Thị N với giá 5,8 tỷ đồng. Tôi và chị Thủy ly hôn nhưng thực tế chúng tôi vẫn sống cùng nhau từ thời điểm ly hôn nhưng chúng tôi không đăng ký lại. Toàn bộ tiền mua nhà là của tôi và chị Thủy nhưng mọi giao dịch về mua bán, chuyển tiền là do một mình tôi, chị Thủy không tham gia. Kể từ khi mua cho đến nay, tôi không cải tạo sửa chữa gì.

Tôi không biết việc ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D bán nhà đất của tôi cho anh Phạm Tuấn A , quá trình gia đình tôi ở đây không có ai đến xem nhà đất cả.

Ngày 24/8/2015, ông Lương Văn T có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán giữa ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D với anh Phạm Tuấn A , hủy hợp đồng mua bán giữa anh Lương Văn T với ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D .

Ngày 09 tháng 11 năm 2018, anh T cùng chị Thủy có đơn bổ sung yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký sang tên cho ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hủy việc đăng ký sang tên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số X 112138 tại thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T, quận TH, Hà Nội đứng tên ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa hai bên vô hiệu do giả tạo.

Bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Về nguồn gốc nhà đất hiện đang có tranh chấp, tại số 133 đường ADV, phường T, quận TH, Thành phố Hà Nội là của vợ chồng tôi tức là thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T, quận TH, Hà Nội. Nhà đất này là do anh Lương Văn T mua năm 2011 của ông Công văn Đ và bà Hoàng Thị N với giá 5,8 tỷ đồng. Thời điểm nay, tôi và anh Lương Văn T đã ly hôn theo quyết định hôn của Tòa án nhân dân Quận TH từ năm 2008. Tôi và anh Lương Văn T đã ly hôn nhưng thực tế chúng tôi vẫn sống cùng nhau từ thời điểm ly hôn nhưng chúng tôi không đăng ký lại. Toàn bộ tiền mua nhà là của chung tôi và anh Lương Văn T nhưng mọi giao dịch về mua bán, chuyển tiền là do một anh T mua, tôi không tham gia, sau khi mua xong thì mang tên anh Lương Văn T.

Việc giao dịch mua bán nhà cũng như việc ông bà LD mượn nhà đất đứng tên anh T vì thời gian này tôi và anh T cũng với các con chung giữa chúng tôi vẫn ở cùng với nhau nên tôi biết được việc giao dịch giữa anh T với ông bà Lâm Dung. Tôi không tham gia ký kết các hợp đồng vì lúc này tôi và anh T ở cùng với nhau nhưng không được pháp luật thừa nhận là vợ chồng do chúng tôi đã ly hôn. Trong thời gian tôi ở tại nhà đất hiện đang có tranh chấp tôi không bỏ tiền ra cải tạo sửa chữa gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 21 tháng 8 năm 2015, Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự đã định giá tài sản nhà đất nêu trên, đến nay tôi vẫn nhất trí với kết quả định giá, không đề nghị Tòa án nhân dân Quận TH tiến hành định giá lại. Kể từ ngày 21 tháng 8 năm 2015, chúng tôi không cải tạo sửa chữa gì.

Ngày 24/8/2015, tôi cùng anh T có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán giữa ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D với anh Phạm Tuấn A, hủy hợp đồng mua bán giữa anh Lương Văn T với ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D hủy việc đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 tại thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T, quận TH, HN đứng tên ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH.

Ngày 09/11/2018, chị Thủy cùng anh T có đơn bổ sung yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký sang tên cho ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hủy việc đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 tại thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T, quận TH, HN đứng tên ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa hai bên vô hiệu là giả tạo.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:*

*\* Văn phòng đăng kí đất đai Hà Nội – chi nhánh TH có ý kiến tại công văn số 248/VPDDKDDDHN –CNQTH ngày 18 tháng 4 năm như sau :*

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do UBND quận TH cấp ngày 02/02/2004 cho ông Nguyễn Công Hoan tại địa chỉ tổ 34 cụm 5, phường T, quận TH, HN. Địa chỉ đất trên được UBND quận TH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung: Đất ở 62m<sup>2</sup>; số tờ bản đồ 13, số thửa đất 05a; Ngày 12/05/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TH đăng ký chuyển nhượng cho ông Công Văn Đ và bà Nguyễn Thị N theo Hợp đồng số 127/2011 do Văn phòng công chứng TĐ lập ngày 22/4/2011. Ngày 22/12/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TH đăng ký chuyển nhượng cho ông Lương Văn T theo Hợp đồng số 295/2011 do Văn phòng công chứng TĐ lập ngày 24/11/2011; Ngày 31/10/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TH đăng ký chuyển nhượng cho ông Đàm Quang L và Hà Thị D theo Hợp đồng số 1195A/2013 do Văn phòng công chứng TĐ lập ngày 30/9/2013. Việc đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng cho chủ sử dụng từ ông Lương Văn T cho ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D là đúng theo quy định của pháp luật.

Do khối lượng công việc nhiều nên Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận TH được Tòa án xác định tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng xin được vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quyết định của pháp luật.

*\* Văn phòng Công chứng TĐ có ý kiến tại công văn số 63/VPCCTĐ ngày 12 tháng 4 năm 2018 như sau :*

Ngày 30/09/2013, ông Lương Văn T, bà Hà Thị D, ông Đàm Quang L có yêu cầu đề nghị Văn phòng công chứng TĐ công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lương Văn T cho ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số: 05a, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: tổ 34, cụm 5, phường T, TH, HN. Hồ sơ, giấy tờ do các bên cung cấp gồm: “01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do UBND quận TH - thành phố Hà Nội cấp ngày 02/06/2004, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 775/QĐ-UB.QSĐĐ (được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TH đăng ký sang tên ông Lương Văn T ngày 22/12/2011 tại trang bổ sung của giấy chứng nhận); Chứng minh nhân dân (CMND), hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Lương Văn T, CMND, hộ khẩu của ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D”. Qua kiểm tra, đối chiếu, ông Lương Văn T, ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D đã cung cấp đủ hồ sơ, đủ điều kiện để giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003; Điều 35, Điều 36 Luật Công chứng năm 2006 và các điều luật liên quan trong Bộ Luật Dân sự 2005. Công chứng viên Văn phòng công chứng TĐ khi công chứng” Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1195A/2013, quyển số 03/HĐCNQSĐĐ ngày 30/09/2013 giữa ông Lương Văn T bán cho ông Đàm Quang L và vợ là Hà Thị D đã thực hiện đầy đủ các quy trình thủ tục công chứng, đúng với quy định của pháp luật.

Quan điểm của Văn phòng công chứng TĐ về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 1195A/2013, quyển số 03/HĐCNQSĐĐ

ngày 30/09/2013 là không thể thực hiện theo thủ tục công chứng, căn cứ: Điều 7 của Hợp đồng nêu trên, bên nhận chuyển nhượng đã hoàn tất việc đăng kí quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Do không thể đến dự phiên tòa xét xử sơ thẩm của vụ án nêu trên tại Tòa án nhân dân quận TH nên Văn phòng công chứng TĐ có gửi kèm Đơn đề nghị xét xử và giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

*\* Văn phòng công chứng VX có ý kiến tại công văn số 01/CV-VPCC ngày 19 tháng 1 năm 2018 như sau:*

Do đơn yêu cầu công chứng của ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D nêu sau khi văn phòng thụ lý hồ sơ do khách hàng cung cấp và theo yêu cầu của các bên Văn phòng đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Đồng thời thể theo yêu cầu của khách hàng đề nghị kí ngoài trụ sở Văn phòng Công chứng, xét thấy đề nghị của khách hàng có lý do chính đáng vì vậy Văn phòng đã cử Công chứng viên và chuyên viên nghiệp vụ đến địa chỉ số 25A Phùng Hưng (Cơ sở người nhà ông L và bà D ) để kí giao dịch giữa các bên.

Cụ thể: Khoảng 14h30 ngày 29/01/2015 Công chứng viên Trương Trung Q và chuyên viên nghiệp vụ (giúp việc cho công chứng viên) có mặt tại địa chỉ kí kết theo yêu cầu của các bên. Khoảng 30 phút sau thì ông L và bà D đến, tiếp theo là ông Phạm Anh Tuấn có mặt Công chứng viên, chuyên viên nghiệp vụ đã yêu cầu các bên đọc, đối chiếu văn bản với các giấy tờ bản chính gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hộ khẩu, Chứng minh nhân dân, Chứng nhận kết hôn và các giấy tờ kèm theo. Sau khi các bên đối chiếu thông tin và đọc lại Hợp đồng, Công chứng viên giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên đã được nêu trong Hợp đồng, không có ý kiến gì khác, các bên đã kí, điểm chỉ vào Hợp đồng đúng quy trình pháp luật. Theo đề nghị của ông Phạm Tuấn A là tài sản riêng trong thời kì hôn nhân, nên cùng chiều 29/01/2015 vợ ông Tuấn A là bà Trương Lan P đã đến trực tiếp tại Trụ sở văn phòng Công chứng VX để lập Văn bản cam kết tài sản riêng. (Nội dung chi tiết và các hồ sơ liên quan Văn phòng đã nhiều lần cung cấp cho cơ quan điều tra). Kèm theo Công văn này Văn phòng xin gửi toàn bộ hồ sơ đang được lưu trữ tại Văn phòng để Tòa án tham khảo làm rõ.

Hồ sơ thứ nhất gồm: (1) Phiếu yêu cầu công chứng, (2) CMND của ông L , (3) CMND của bà D , (4) Đơn xin xác nhận, (5) Sổ hộ khẩu của ông L , (6) Hộ chiếu của ông Tuấn Anh, (7) Sổ hộ khẩu của Tuấn Anh, (8) Giấy CNQSD, (9) Bản sao từ bản gốc hợp đồng chuyển nhượng số 00266/2015/HĐCN.

Hồ sơ thứ hai gồm: (1) Phiếu yêu cầu công chứng, (2) CMND của bà P , (3) Giấy chứng nhận kết hôn của bà P , (4) Sổ hộ khẩu, (5) Hộ chiếu của ông Tuấn Anh, (6) Bản sao từ bản gốc Văn bản cam kết tài sản riêng số : 00267/2015/VBCK.

Văn công Công chứng VX khẳng định Việc thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 00266/2015/HNGĐ ngày 29/01/2015 là hoàn toàn đúng quy trình thủ tục theo quy định của pháp luật. Do điều kiện công việc nên Văn phòng không có người đại diện để tham gia Tổ tụng tại phiên tòa, xin vắng mặt

có lý do. Đề nghị Tòa án Nhân dân quận TH giải quyết vụ án đúng pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của Công dân.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Đàm Quang D trình bày tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải.*

Năm 2015 tôi và chị Hoàng Thị Bích N có mối quan hệ làm ăn với nhau, tại thời điểm đó chị N nợ tôi khoảng 10 tỷ đồng. Do tôi đòi nợ nhưng chị N nói đang khó khăn không có tiền trả nợ. Chị N nói với tôi nếu có sổ đỏ nhà thì đưa cho chị để chị vay tiền và trả lại hết tiền cho tôi. Tôi có nói chuyện với chị N là gia đình có 1 sổ đỏ tại nhà T và nói cho chị N mượn sổ đỏ. Tôi về nhà trao đổi với bố mẹ tôi thì bố mẹ tôi cũng đồng ý. Sau đó khoảng 2 đến 3 ngày thì các bên đến công chứng ký hợp đồng. Tôi biết Tuấn A qua chị N giới thiệu là cháu. Chị N nói việc ký hợp đồng với Tuấn A chỉ là thủ tục thôi nên tôi đồng ý. Tôi nói ngay với Tuấn A về việc tôi và chị N có thỏa thuận về việc mượn tài sản để thế chấp vay vốn. Tôi thông báo bằng miệng không có văn bản. Sau khi ký hợp đồng công chứng ngày 28/1/2015 nhưng bố mẹ tôi thiếu đăng ký kết hôn nên công chứng cho nợ và sau khi hoàn thiện thủ tục ngày 29/1/2015 mới lấy sổ và xác nhận. Ngay sau khi ký công chứng, Tôi phải đi học ở dưới Nam Định nên bàn giao lại toàn bộ giấy tờ cho bố mẹ tôi để làm các thủ tục tiếp theo. Tuy nhiên chị N có điện thoại bảo tôi phải viết giấy nhận nợ với Tuấn A để hoàn thiện hồ sơ. Tôi viết giấy gửi lên nhưng chị N không đồng ý yêu cầu tôi phải về HN viết. Đêm hôm 28/1/2015, tôi quay trở về Hà Nội đến cửa hàng café ở Phùng Hưng sau đó về đến nhà Tuấn A ở Thụy Khuê. Khi đó chỉ có tôi và Tuấn A. Tuấn A đưa 1 tờ giấy nhận nợ có nội dung sẵn yêu cầu tôi viết lại. Tôi có thắc mắc thì chị N nói là ông L rất khó tính, viết giấy này chỉ để hoàn thiện thủ tục vay vốn. Tôi tin tưởng nên đã viết 1 bản đưa cho anh Tuấn A lưu giữ, còn tôi không giữ giấy nào. Việc này tôi không nói với bố mẹ tôi biết. Thực tế không có việc anh Tuấn A giao tiền cho tôi theo giấy biên nhận này.

Để đảm bảo về việc này, ngày 29/1/2015 chị N đã viết giấy mượn tài sản để thế chấp vay tiền. Theo nội dung giấy mượn tài sản thì chị N mượn tài sản với mục đích nhờ ông L bà D chuyển nhượng cho Tuấn A để vay vợ chồng ông L số tiền 4.8 tỷ đồng. Chị N nói đã vay được tiền nhưng không trả cho tôi khoản tiền nào theo như thỏa thuận trước đây. Hai bên ký tiếp giấy bàn giao tài sản cùng ngày có ông Đinh Quang T làm chứng.

Anh Phạm Tuấn A không đến xem đất và tôi không nói với anh Tuấn A về việc trên đất cho người ở.

Sau ngày 8/2/2015, do không liên hệ được với chị N, bố mẹ tôi đã đến Phòng TNMT quận TH để hỏi thì biết giấy chứng nhận của gia đình tôi đang nộp hồ sơ sang tên cho Tuấn A nên bố mẹ tôi đã làm đơn đề nghị dừng thủ tục.

Đối với giao dịch chuyển nhượng giữa bố mẹ tôi với Ông T, bà T như thế nào thì tôi không được biết. Tôi chỉ biết nhà đất này là thuộc quyền sở hữu của bố mẹ tôi, bố mẹ tôi đang lưu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tôi trực tiếp mượn từ bố mẹ tôi, không liên quan đến Ông T, bà T. Đối với yêu cầu độc lập của Ông T, bà T thì tôi không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 21 tháng 8 năm 2015, Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự đã định giá tài sản nhà đất nêu trên, đến nay tôi vẫn nhất trí với kết quả định giá, không đề nghị Tòa án nhân dân Quận TH tiến hành định giá lại.

*\* Chị Hoàng Thị Bích Ngọc trình bày:*

Đầu năm 2015 tôi biết ông Đàm Quang L, vợ là bà Hà Thị D cần bán một căn nhà tại thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T, quận TH, Hà Nội nên tôi đã giới thiệu cho cháu tôi là Phạm Tuấn A (con ông Phạm Hùng L và bà Hoàng Bích H) để mua căn nhà này. Sở dĩ tôi biết việc này là vì tôi và anh D con ông bà LD có quan hệ làm ăn với nhau từ lâu nên Dũng có nói chuyện với tôi về việc nhà của D nhưng nhờ bố mẹ đứng tên nay cần bán để lấy tiền kinh doanh. Khi cháu Tuấn A đứng ra giao dịch mua nhà, tôi không thông báo hay nhờ cháu đứng ra ký hợp đồng mua bán nhà với vợ chồng ông bà L, D là hình thức mà việc mua bán là có thực.

Ngày 28/01/2015, giữa cháu Phạm Tuấn A với ông bà Đàm Quang L, vợ là Hà Thị D có đến quán cafe do tôi thuê tại 25 phố Phùng Hưng (Phùng Hưng nhỏ) phường HM, quận HK, HN để giao dịch mua bán nhà, văn phòng công chứng VX có đến để làm hợp đồng. Mọi việc mua bán giữa cháu Tuấn A với ông bà L, D như thế nào tôi không biết cụ thể, tôi chỉ biết là hôm đó do ông bà LD chưa hoàn thiện đủ thủ tục công chứng nên phía công chứng chưa trả hợp đồng mua bán nhà.

Chiều tối ngày 28/1/2015, tôi biết giữa cháu Tuấn A và anh D (con ông bà Lâm, Dung) có giao nhận tiền, ký biên bản giao nhận tiền với nhau còn cụ thể số tiền bao nhiêu tôi không biết vì thực hiện tại quán cafe của tôi, khi đó tôi bán hàng và không liên quan nên tôi cũng không tham gia.

Đối với giấy mượn tài sản để thế chấp vay tiền đề ngày 29 tháng 1 năm 2015 và Giấy bàn giao tài sản đề ngày 29 tháng 01 năm 2015 mà anh Đàm Quang D nộp cho Tòa án có chữ ký của tôi là Hoàng Thị Bích N, anh Đình Quang T, bà Hà Thị D theo tôi thì không có thật. Tôi có ký giấy mượn tài sản của bà D nhưng không có nội dung nhà đất mà ông bà đã bán cho cháu tôi vì tôi biết ông bà đã bán cho cháu tôi thì không bao giờ tôi ký giấy mượn. Tôi cũng không hiểu vì lý do gì mà trong giấy lại thể hiện các nội dung “ Nhờ ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D chuyển nhượng cho ông Phạm Tuấn A (con trai của ông Phạm Hùng L và bà Hoàng Bích H) để vay vợ chồng ông L số tiền 4.800.000.000 đồng.

Nay có việc anh Phạm Tuấn A khởi kiện ông Đàm Quang L và Hà Thị D về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, quan điểm của tôi là đề nghị tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết. Tôi khẳng định không liên quan đến vụ án.

*\* Cháu Lương Việt H là con của anh Lương Văn T do anh Lương Văn T là đại diện đã có ý kiến là do còn nhỏ nên không hiểu biết nội dung vụ án dân sự mà Tòa án nhân dân Quận TH đang giải quyết, đề nghị để anh T là người đại diện và không có ý kiến gì khác.*

*\* Cháu Lương Hoàng M do anh Lương Văn T và chị Nguyễn Thị Thu T là đại diện đã có ý kiến tại bản tự khai ngày 20 tháng 8 năm 2018 là do còn nhỏ nên không hiểu biết nội dung vụ án dân sự mà Tòa án nhân dân Quận TH đang giải quyết, đề nghị để anh Tòng, chị Thủy là người đại diện và không có ý kiến gì khác.*

*Người làm chứng:*

\* *Anh Đinh Quang T trình bày:* Khoảng cuối tháng 12 năm 2014, chị N có nhờ anh D lên nhà anh để vay số tiền 3 tỷ đồng. Anh D lên nhà anh T trong đó có mẹ anh D , chị N , vợ anh D , anh T và vợ anh D . Anh D thấy có biểu hiện mập mờ trong việc vay tiền nên anh đã dùng máy ghi âm lại, hiện máy đã hỏng nhưng khả năng sửa chữa lại được. Anh đã sao cuộc ghi âm gửi cho gia đình D một USB có nội dung cuộc nói chuyện mà anh đã ghi âm.

\* *ông Phạm Hùng L trình bày:* Việc mua bán giữa con trai ông là Phạm Tuấn A với vợ chồng ông L , bà D , ông L hoàn toàn không biết. Chỉ đến khi xảy ra sự việc gia đình ông L , bà D không bàn giao nhà đất thì ông mới biết. Việc mua bán nhà đất do chị N giới thiệu, chị N không tham gia vào việc mua bán. Việc giao dịch giữa gia đình ông L và em vợ ông là Hoàng Thị Bích N từ trước đến giờ diễn ra như thế nào gia đình ông hoàn toàn không hay biết. Đối với cuốn băng ghi âm do gia đình ông L xuất trình là do sau khi sự việc con tôi bị gia đình ông L bội tín khoảng gần 1 tháng qua bạn bè giới thiệu ông L có gặp ông L để nhờ tôi nói với con ông L để dàn xếp tình cảm công việc. Sau đó ông L ghi âm cuộc nói chuyện, cuộc ghi âm đó không có giá trị về mặt pháp lý.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân quận TH đã xử và quyết định:*

\* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Tuấn A đối với ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 00266/2015/HĐCN ngày 29/01/2015 lập tại văn phòng công chứng VX về thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T , quận TH , Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do Ủy ban nhân dân Quận TH - Thành phố HN cấp ngày 02/6/2004 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 775/QĐ-UB.QSDĐ hiện đăng ký sang tên ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH .

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00266/2015/HĐCN ngày 29/01/2015 lập tại văn phòng công chứng VX là vô hiệu. Buộc ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D và anh Đàm Quang D có trách nhiệm liên đới trả lại anh Phạm Tuấn A số tiền 6 tỷ đồng. Sau khi nhận đủ số tiền theo qui định của pháp luật thì anh Phạm Tuấn A có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do Ủy ban nhân dân Quận TH - Thành phố HN cấp ngày 02/6/2004 cho ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D .

\* Chấp nhận yêu cầu nộp lập của ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D đối với anh Lương Văn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T , quận TH , HN ,số công chứng: 1195A/2013,quyền số 03/HĐCNQSDĐ ngày 30/09/2013 của Văn phòng công chứng TĐ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do Ủy ban nhân dân Quận TH - Thành phố HN cấp ngày 02/6/2004 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 775/QĐ-

UB.QSĐĐ, đã đăng ký sang tên ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH ( nay là Văn phòng đăng ký đất đai Hà nội – Chi nhánh quận TH ) là hợp pháp.

Buộc anh Lương Văn T , chị Nguyễn Thị Thu T , cháu Lương Việt H , cháu Lương Hoàng M là những người đang ở tại nhà đất trên phải có trách nhiệm bàn giao toàn bộ diện tích nhà, đất tại địa chỉ nêu trên cho ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D .

\* Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lương Văn T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng số công chứng: 1195A/2013,quyển số 03/HĐCNQSĐĐ ngày 30/09/2013 của Văn phòng công chứng TĐgiữa anh Lương Văn T với ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D , hủy việc đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 tại thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T , quận TH , Hà Nội đứng tên ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH ( nay là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận TH ).

\* Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Thu T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng số công chứng: 1195A/2013,quyển số 03/HĐCNQSĐĐ ngày 30/09/2013 của Văn phòng công chứng TĐgiữa anh Lương Văn T với ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D , hủy việc đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 tại thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T , quận TH , Hà Nội đứng tên ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH .

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất và quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự có kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có kháng nghị như sau:

Ngày 20/11/2018, ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị Thu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/11/2018, anh Phạm Tuấn A kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông L và bà D .

Ngày 19/11/2018, anh Đàm Quang D kháng cáo về trách nhiệm liên đới thanh toán 06 tỷ đồng cho anh Tuấn Anh.

Ngày 17/12/2018, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội kháng nghị đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư L trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay các đương sự đã thống nhất được phương án giải quyết, cụ thể:

Ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D là bị đơn đồng ý thanh toán cho anh Phạm Tuấn A là nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Anh Phạm Tuấn A có trách nhiệm cùng với ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D đến Văn phòng công chứng VX lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 00266/2015/HĐCN ngày 29/01/2015 lập tại Văn phòng

công chứng VX về thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T, quận TH, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do Ủy ban nhân dân Quận TH - Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/6/2004 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 775/QĐ-UB.QSĐĐ hiện đăng ký sang tên ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH được lập giữa anh Phạm Tuấn A với ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D.

Sau khi anh Phạm Tuấn A đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) và lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì anh Phạm Tuấn A phải bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do Ủy ban nhân dân Quận TH - Thành phố HN cấp ngày 02/6/2004 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 775/QĐ-UB.QSĐĐ hiện đăng ký sang tên ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH là bản chính cho ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D.

Về án phí sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết số tiền án phí sơ thẩm mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D thống nhất với lời trình bày của Luật sư Lan.

Nguyên đơn là anh Phạm Tuấn A nhất trí với trình bày của Luật sư L không trình bày bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Lương Văn T nhất trí với trình bày của Luật sư L và trình bày về án phí dân sự sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giảm cho ông và gia đình vì hoàn cảnh gia đình có khó khăn. Tại phiên tòa ngày hôm nay Ông T có đơn xin rút yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị Thu T nhất trí với trình bày của Luật sư L và trình bày về án phí dân sự sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giảm cho bà và gia đình vì hoàn cảnh gia đình có khó khăn. Tại phiên tòa ngày hôm nay bà T có đơn xin rút yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đàm Quang D trình bày thống nhất ý kiến với lời trình bày Luật sư L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị số 05/KNPT-VKS-DS ngày 17/12/2018 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên sửa bản án dân sự sơ thẩm 07/2018/DS - ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân quận TH theo hướng chấp nhận sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa ngày hôm nay.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

**[1]. Về tố tụng:**

Tại phiên phúc thẩm ngày hôm nay cháu Lương Việt H sinh năm 2000 đã đủ 18 tuổi nên Hội đồng xét xử xác định ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị Thu T không phải là đại diện của cháu Lương Việt H .

**[2]. Về hình thức:**

Đơn kháng cáo của anh Phạm Tuấn A là nguyên đơn; ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D là bị đơn; ông Lương Văn T , bà Nguyễn Thị Thu T , anh Đàm Quang D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông Lương Văn T , bà Nguyễn Thị Thu T , anh Phạm Tuấn A , anh Đàm Quang D đã nộp trong hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/KNPT-VKS-DS ngày 17/12/2018 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành trong hạn luật định về hình thức là kháng nghị hợp lệ.

**[3]. Về nội dung:**

3.1. Xét kháng cáo của nguyên đơn là anh Phạm Tuấn A; bị đơn là ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Văn T , bà Nguyễn Thị Thu T, anh Đàm Quang D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HN:

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự kháng cáo có mặt và xác định các bên đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D là bị đơn đồng ý thanh toán cho anh Phạm Tuấn A là nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Anh Phạm Tuấn A có trách nhiệm cùng với ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D đến Văn phòng công chứng VX lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 00266/2015/HĐCN ngày 29/01/2015 lập tại văn phòng công chứng VX về thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T , quận TH , Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do Ủy ban nhân dân Quận TH - Thành phố Hà nội cấp ngày 02/6/2004 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 775/QĐ-UB.QSĐĐ hiện đăng ký sang tên ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH được lập giữa anh Phạm Tuấn A với ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D .

Sau khi anh Phạm Tuấn A đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) và lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì anh Phạm Tuấn A phải bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do Ủy ban nhân dân Quận TH - Thành phố Hà nội cấp ngày 02/6/2004 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 775/QĐ-UB.QSĐĐ hiện đăng ký sang tên ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH là bản chính cho ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D .

Ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị Thu T có đơn xin rút yêu cầu độc lập. Các đương sự là anh Phạm Tuấn A , ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D , anh Đàm Quang D nhất trí với việc rút yêu cầu độc lập của Ông T và bà T.

### 3.2. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Việc thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với đạo đức xã hội và không trái với quy định của pháp luật.

- Quan điểm của đại diện Kiểm sát viên tại phiên tòa về nội dung phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

- Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương. Áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sửa bản án sơ thẩm số: 07/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **[4] Về án phí:**

#### 4.1. Về án phí sơ thẩm:

Các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và về số tiền án phí sơ thẩm mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về nội dung này. Ông L và bà D là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Anh Tuấn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 46.000.000 đồng.

Ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy việc đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 tại thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T, quận TH, Hà Nội đứng tên ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Hà nội – Chi nhánh quận TH) theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội là 300.000 đồng; Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về cách tính án phí sơ thẩm.

4.2. Về án phí phúc thẩm: Do sửa án theo thỏa thuận của các đương sự nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

### **QUYẾT ĐỊNH**

#### **Căn cứ vào:**

- Khoản 1 Điều 147; Điều 184; Điều 300 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 2 Luật người cao tuổi;

- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27 tháng 2 năm 2009 và danh mục mức án phí, lệ phí kèm theo của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Điểm d khoản 1 điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội Căn cứ điểm a khoản 1 điều 24; điểm a khoản 5; điểm b khoản 6 Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy

ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Xử:**

1. Sửa bản án sơ thẩm số 207/2018/DSST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân quận TH , Thành phố HN. Cụ thể:

1.1. Đình chỉ đối với yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị Thu T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng sổ công chứng: 1195A/2013, quyển số 03/HĐCNQSDĐ ngày 30/09/2013 của Văn phòng công chứng TĐ giữa anh Lương Văn T với ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D , hủy việc đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 tại thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T , quận TH , Hà Nội đứng tên ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Hà nội – Chi nhánh quận TH).

1.2. Ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D là bị đơn đồng ý thanh toán cho anh Phạm Tuấn A là nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

1.3. Anh Phạm Tuấn A có trách nhiệm cùng với ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D đến Văn phòng công chứng VX lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 00266/2015/HĐCN ngày 29/01/2015 lập tại văn phòng công chứng VX về thửa đất số 05A, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại tổ 34 cụm 5 phường T , quận TH , Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do Ủy ban nhân dân Quận TH - Thành phố Hà nội cấp ngày 02/6/2004 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 775/QĐ-UB.QSDĐ hiện đăng ký sang tên ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH được lập giữa anh Phạm Tuấn A với ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D .

1.4. Sau khi anh Phạm Tuấn A đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) và lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì anh Phạm Tuấn A phải bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 112138 do Ủy ban nhân dân Quận TH - Thành phố Hà nội cấp ngày 02/6/2004 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 775/QĐ-UB.QSDĐ hiện đăng ký sang tên ông Đàm Quang L, bà Hà Thị D ngày 31 tháng 10 năm 2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TH là bản chính cho ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D .

**2. Về án phí:**

**2.1. Án phí sơ thẩm:**

Anh Phạm Tuấn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 46.000.000 đồng. Anh Tuấn A đã nộp 57.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 05196 ngày 3 tháng 4 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TH , nay chuyển thành án phí. Anh Tuấn A được hoàn lại số tiền 11.000.000 đồng.

Ông Đàm Quang L và bà Hà Thị D không phải chịu án dân sự sơ thẩm.

Ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng án phí án sơ thẩm. Ông T và bà T đã nộp 53.200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 05413 ngày 17 tháng 9 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TH , nay chuyển thành án phí. Ông T và bà T được hoàn lại số tiền 52.600.000 đồng.

## 2.2. Án phí phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại biên lai số 06805 ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận TH .

Hoàn trả cho ông Lương Văn T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại biên lai số 06806 ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận TH .

Hoàn trả cho anh Phạm Tuấn A số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại biên lai số 06812 ngày 13 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận TH .

Hoàn trả cho anh Đàm Quang D số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại biên lai số 06807 ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận TH .

Hoàn trả cho ông Đàm Quang L số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại biên lai số 06808 ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận TH .

Hoàn trả cho bà Hà Thị Thủy số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại biên lai số 06809 ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận TH .

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) gửi tới cơ quan thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo số tiền và thời gian tương ứng, thực hiện lãi suất theo qui định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai, phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tòa tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hà Nội;
- TAND quận TH ;
- Chi cục THADS quận TH ;
- Lưu HSVA/VP.

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

**Đ.N.L**