

Bản án số: 07/2024/DS-ST

Ngày: 06/6/2024

“Về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
là vô hiệu”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SƠN DƯƠNG, TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tuấn Linh

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Quang

2. Ông Trần Hữu Lượng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Đức Thảo - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Sơn

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Thu Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 5 năm 2024 và ngày 06 tháng 6 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sơn Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2022 về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2023/QĐXX-ST, ngày 30 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2024; Quyết định tạm đình chỉ số 02/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 03 năm 2024; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 14/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024; Thông báo thời gian xét xử lại vụ án số 01/2024/TB ngày 24 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Thúy H**, sinh năm 1976 (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Ông **Nguyễn Xuân K**, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Số A, ngách A, tổ H, phường S, quận L, thành phố Hà Nội.**

- Người đại diện theo ủy quyền của ông **K**: Bà **Lê Thị Thúy H**.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Lưu Hồ L** – Luật sư Chi nhánh của **Trung tâm T1** và trợ giúp pháp lý cho người chưa thành niên tại tỉnh Tuyên Quang (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H1**
- Luật sư Chi nhánh của **Trung tâm T1** và trợ giúp pháp lý cho người chưa thành niên tại tỉnh Tuyên Quang (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: **Tổ E, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.**

* Bị đơn: Ông **Phạm Văn Đ**, sinh năm 1965 (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Bà **Lê Thị Yên M**, sinh năm 1967 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: **Lô D, D, khu đô thị T, tổ dân phố H, phường C, quận B, thành phố Hà Nội.**

- Người bào vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Mỹ H2** và bà **Nguyễn Thị H2** – Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: **Số B, ngõ A Đ, phường K, quận Đ, thành phố Hà Nội** (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Trần Quốc Đ1**; địa chỉ: **P, CT4 khu đô thị Đ, xã C, huyện G, thành phố Hà Nội** (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. **Văn phòng C1**; địa chỉ: **Tổ dân phố Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang** (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. **Công ty TNHH M1**; địa chỉ: **thôn Đ, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang**; Người đại diện theo pháp luật: Bà **Lê Thị Thúy H** – Chức vụ: Giám đốc (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

3. **Công ty TNHH S**, địa chỉ: **K, Quốc lộ A, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam**; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Văn Đ** – Chức vụ: Giám đốc (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà **Lê Thị Thúy H**, ông **Nguyễn Xuân K** cùng người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Trong quá trình kinh doanh may hàng xuất khẩu, bà **H** làm giám đốc Công ty TNHH M1 có địa chỉ tại **thôn Đ, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang** có mối quan hệ làm ăn với ông **Phạm Văn Đ**, giám đốc Công ty TNHH S có địa chỉ tại **Quốc lộ A, T, T, Hà Nam**. Do Công ty S không có việc làm nên ông **Đ** có gặp mặt và thỏa thuận Công ty M1 ký hợp đồng may gia công hàng may mặc giúp Công ty S. Hai bên có ký kết các hợp đồng kinh tế theo quy định của pháp luật và thanh toán đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng. Đến tháng 02/2021 do dịch bệnh phía khách hàng chưa thanh toán được tiền hàng, do đó Công ty M1 còn nợ Công ty S 400.000.000 đồng.

Trong cùng thời gian Công ty M1 giúp Công ty S thì hai bên bàn bạc, thống nhất ông **Đ** góp 1.000.000.000 đồng vào ngày 16/11/2020 để cùng sản xuất kinh doanh hàng FOB. Do dịch bệnh nên công ty không có đơn hàng việc kinh doanh sản xuất gặp khó khăn phải dừng hoạt động từ tháng 4/2021. Giữa lúc đó ông **Đ** yêu cầu bà **H** phải trả lại số tiền ông đã góp vốn, đồng thời nhiều lần gây áp lực về

công nợ. Tháng 11/2021 vợ chồng bà H, ông K quyết định bán nhà để trả nhưng không đủ số tiền 1.400.000.000 đồng và lãi 250.000.000 đồng. Ông Đ muốn cầm 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của vợ chồng bà H, ông K bằng cách lập hợp đồng mua bán giả tạo. Thời điểm đó vợ chồng bà H, ông K đang thế chấp (03 GCNQSDĐ) tại Ngân hàng thương mại cổ phần C2 chi nhánh T2 để vay số tiền 1.850.000.000 đồng. Vì thế ngày 26/11/2021 bà H (được ông K ủy quyền) có thỏa thuận bằng văn bản với ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M nội dung: bà H nhận số tiền lần 1 bao gồm gốc lãi của ông Đ là 1.650.000.000 đồng, lần 2 số tiền là 1.850.000.000 đồng để vợ chồng bà H, ông K trả nợ Ngân hàng thương mại cổ phần C2 chi nhánh T2. Sau khi hoàn tất thủ tục tất toán với ngân hàng thì được ngân hàng giải chấp 03 thửa đất đã thế chấp gồm (thửa đất số 05, 06, 07 tờ bản đồ số 18a). Ông Đ bà M yêu cầu vợ chồng bà H, ông K phải lập 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất trên cho ông Đ bà M, để đảm bảo cho khoản tiền bà H còn nợ. Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng C1, ngày 26/11/2021 bà H (được ông K ủy quyền) có thỏa thuận bằng văn bản và thỏa thuận qua tin nhắn điện thoại với ông Đ bà M các nội dung:

- Từ khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày 31/3/2022 nếu vợ chồng bà H, ông K thanh toán cho ông Đ, bà M số tiền nhận lần 1 (gốc và lãi) là 1.650.000.000 đồng, lần 2 số tiền là 1.850.000.000 đồng, tổng cộng 3.500.000.000 đồng và tiền lãi thì ông Đ, bà M sẽ có trách nhiệm chuyển lại quyền sử dụng 03 thửa đất trên cho bà H, ông K.

- Nếu đến ngày 31/3/2022 vợ chồng bà H, ông K không thanh toán cho ông Đ, bà M số tiền nhận lần 1 (gốc và lãi) là 1.650.000.000 đồng, lần 2 số tiền là 1.850.000.000 đồng, tổng cộng 3.500.000.000 đồng và tiền lãi thì phải giao 03 thửa đất trên cho ông Đ, bà M. Sau khi hoàn thiện xong thủ tục sang tên GCNQSDĐ ông Đ, bà M có trách nhiệm thanh toán nốt phần còn lại cho vợ chồng bà H, ông K.

- Trong thời gian ông Đ, bà M giữ GCNQSDĐ (đứng tên ông Nguyễn Xuân K, bà Lê Thị Thúy H) vợ chồng bà H, ông K có quyền gọi khách bán và sẽ thanh toán trả cho ông Đ, bà M đầy đủ công nợ trước khi ông Đ, bà M trả lại GCNQSDĐ cho vợ chồng bà H, ông K.

Sau khi có sự thỏa thuận với ông Đ bà M, bà H (được ông K ủy quyền) đã lập 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 05, 06, 07 tờ bản đồ số 18a) vào ngày 29/11/2021 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Dục huyện C1. Từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay bà H vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng; quản lý, sử dụng các tài sản trên đất.

Sau đó vợ chồng bà H, ông K đã thực hiện đúng theo thỏa thuận ngày 26/11/2021, vào ngày 02/3/2022 bà H đã chuẩn bị đủ số tiền 3.500.000.000 đồng tiền gốc và lãi 250.000.000 đồng, tổng cộng 3.750.000.000 đồng để trả nợ, nhưng phía ông Đ không đồng ý yêu cầu bà H phải trả 4.200.000.000 đồng và phải chuyển trước sau đó ông Đ mới đồng ý làm thủ tục hủy hợp đồng tại văn phòng C1 (bà H có bằng chứng qua tin nhắn và ghi âm cuộc nói chuyện khi bà H đến nhà gặp ông Đ). Như vậy ông Đ đã cố tình không thực hiện thỏa thuận, muốn chiếm đất của vợ chồng bà H, ông K thông qua các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo do hai bên xác lập để che dấu giao dịch vay nợ giữa hai bên. Thực chất

ông Đ muốn sử dụng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bắt vợ chồng bà H, ông K phải trả cho ông số tiền theo ông tự ý đặt ra, không theo thỏa thuận giữa hai bên.

Tại thời điểm lập 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên ông bà là vợ chồng, bà H được ông K ủy quyền thực hiện các thỏa thuận và lập các hợp đồng với ông Đ, bà M. Tại “Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự” ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Long Biên đã quyết định công nhận việc ly hôn giữa bà H và ông K, giải quyết về con chung, về phân tài sản chung bà H, ông K tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Vì vậy nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 243, tờ bản đồ số 23)”. Lập ngày 29/11/2021 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Dục huyện C1, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân K, bà Lê Thị Thúy H và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 335, tờ bản đồ số 23)”. Lập ngày 29/11/2021 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Dục huyện C1, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân K, bà Lê Thị Thúy H và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 334, tờ bản đồ số 23)”. Lập ngày 29/11/2021 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Dục huyện C1, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân K, bà Lê Thị Thúy H và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M vô hiệu do giả tạo.

Địa chỉ các thửa đất: thôn Đ, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Ngày 22/6/2022 bà H, ông K có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án giải quyết số tiền các bên đã giao nhận với nhau là 3.500.000.000 đồng (trong đó 1.850.000.000 đồng là tiền ông Đ trả vào ngân hàng để bà H lấy GCNQSDĐ về; 1.400.000.000 đồng là tiền hàng gia công và hợp tác đầu tư; 250.000.000 đồng tiền ông Đ đưa cho bà H) và số tiền lãi hai bên đã thống nhất là 250.000.000 đồng. Tổng cộng 3.750.000.000 đồng. Bà H, ông K nhất trí trả cho ông Đ, bà M số tiền gốc là 3.500.000.000 đồng và lãi suất được tính theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (lãi suất là 10%/năm).

Trường hợp bị đơn đề nghị tiếp tục thực hiện 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn cũng nhất trí nhưng yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền trị giá tài sản trên đất theo kết quả định giá là 2.917.616.900 đồng. Vì trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chuyển nhượng tài sản. Tại văn bản thỏa thuận đặt cọc hợp đồng mua bán đất hai bên cũng thỏa thuận nếu đến ngày 31/3/2022 vợ chồng bà H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hai bên thực hiện đầy đủ thủ tục sang tên, giao đất và ông Đ, bà M có trách nhiệm thanh toán nốt phần còn lại cho vợ chồng bà H

Sau khi Tòa án mở lại phiên tòa ngày 31/5/2024 phía nguyên đơn có trình bày bổ sung: Trong quá trình Tòa án tạm ngừng phiên tòa và tạm đình chỉ giải

quyết vụ án, hai bên thỏa thuận vào ngày 05/02/2024 số tiền gốc bà H còn nợ ông Đ là 1.650.000.000đ + 1.850.000.000đ = 3.500.000.000đ, số tiền lãi là 760.000.000đ, tổng cộng cả gốc và lãi là 4.260.000.000đ. Ngày 05/02/2024 bà H đã trả cho vợ chồng ông Đ 500.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản qua tài khoản của ông Trần Quốc Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Đ, bà Y, số tiền nợ còn lại gốc 3.000.000.000đ và tiền lãi 760.000.000đ. Ngày 05/03/2024 bà H đã trả cho vợ chồng ông Đ 500.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản qua tài khoản của ông Trần Quốc Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Đ, bà Y, số tiền nợ còn lại gốc 2.500.000.000đ và tiền lãi 760.000.000đ. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 06/03/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm, tuyên án 31/5/2024 (lãi được tính 2.500.000.000đ x 0,83%/tháng + tiền lãi 760.000.000đ). Bà H, ông K nhất trí trả cho ông Đ, bà M tổng số tiền gốc và lãi theo cách tính như trên.

- Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Xuân Đ2, bà Lê Thị Yến M cùng người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Giữa vợ chồng ông Đ2, bà M và vợ chồng bà H, ông K có thực hiện việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ngày 29/11/2021 vợ chồng ông Đ2, bà M (bên nhận chuyển nhượng) và vợ chồng bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Xuân K (bên chuyển nhượng) đã thực hiện 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 243, tờ bản đồ số 23), giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 335, tờ bản đồ số 23), giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 280.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 334, tờ bản đồ số 23), giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 220.000.000 đồng. Các hợp đồng chuyển nhượng trên đều lập ngày 29/11/2021 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Dục huyện C1.

Toàn bộ số tiền hai bên thống nhất để mua bán 03 thửa đất trên là 4.100.361.948 đồng. Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thanh toán với nhau như sau: Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng gồm, số nợ của Công ty M1 với Công ty S là 400.361.948 đồng (có giấy xác nhận Công nợ); số tiền 1.000.000.000 đồng, Công ty S góp vốn với Công ty M1 để mua vải sản xuất hàng hóa ngày 09/11/2020 (theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 09/11/2020); số tiền 600.000.000 đồng là tiền lợi nhuận Công ty M1 cam kết trả cho Công ty S (theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 09/11/2020, số tiền mỗi tháng cam kết là 50.000.000 đồng tính từ tháng 12/2020 đến hết tháng 11/2021). Cộng tổng của 03 khoản trên là 2.000.361.948 đồng, số tiền này vợ ông Đ2 (bà M) đã thay mặt Công ty M1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán với Công ty S vào ngày 25/11/2021, có phiếu thu của Công ty S; số tiền 1.850.000.000 đồng là tiền rút 03 giấy CNQSD đất tại Ngân hàng V chi nhánh T2; số tiền mặt 150.000.000 đồng ông Đ2 đưa cho bà H tại Ngân hàng vào ngày giải chấp 23/11/2021 có giấy xác nhận kèm theo. Sau khi ký hợp đồng ông Đ2 có chuyển khoản vào tài khoản cá nhân của bà H ngày 30/11/2021 số tiền là 100.000.000 đồng, có sao kê của Ngân hàng. Theo thỏa thuận

của hai bên, thì chuyển nhượng bao gồm 03 thửa đất và các tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị được thể hiện trên các tin nhắn trao đổi giữa hai bên. Thực tế trong hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất trên không ghi nội dung chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất. Đồng thời, thực tế lúc đó ghi số tiền thấp hơn để bà H giảm tiền thuế nộp cho Nhà nước.

Trước đó giữa hai bên có nợ tiền hàng, theo đó Công ty M1 có nợ Công ty S đến trước thời điểm thực hiện việc mua bán chuyển nhượng 03 thửa đất số tiền 400.361.948 đồng. Số tiền này ông Đ2 xác định là của Công ty S. Sau khi hai bên thực hiện việc mua bán chuyển nhượng 03 thửa đất trên, do tình hình dịch bệnh C và Công ty M1 có cho Công ty của bà N tạm thuê đến hết 31/3/2022 (địa chỉ cụ thể của Công ty bà N ông Đ2 không rõ). Nên ông Đ2 chưa sử dụng và làm thủ tục sang tên 03 thửa đất trên.

Khoản tiền 4.100.361.948 đồng là khoản tiền của vợ chồng ông bà mua đất của vợ chồng bà H, ông K. Ngày 26/11/2021 giữa bà H (Bên A, bên bán đất) và ông Đ2 (Bên B, bên mua đất) có lập văn bản thỏa thuận đặt cọc mua bán đất (đã có trong hồ sơ vụ án). Tuy nhiên, văn bản thỏa thuận đặt cọc trên hai bên không thực hiện được do thực tế khác so với nội dung thỏa thuận đặt cọc.

Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của bà H, ông K. Chúng tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án công nhận 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp; Ông Đ2, bà M có quyền thực hiện các thủ tục tiếp theo tại các cơ quan có thẩm quyền để chuyển từ tên Lê Thị Thúy H và Nguyễn Xuân K sang tên Phạm Văn Đ và Lê Thị Yên M trong 03 GCNQSD đất; yêu cầu bà Lê Thị Thúy H không được chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp cho người khác. Đề nghị bà Lê Thị Thúy H và ông Nguyễn Xuân K không được khai thác sử dụng đối với 03 thửa đất đang tranh chấp và toàn bộ tài sản trên đất.

Sau khi Tòa án mở lại phiên tòa ngày 31/5/2024 phía nguyên đơn có trình bày bổ sung: hai bên thỏa thuận và lập biên bản giao nhận tiền cụ thể như sau, tổng số tiền bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Xuân K phải trả cho ông Phạm Văn Đ3, bà Lê Thị Yên M gốc 1.650.000.000 đồng gồm (tiền ông Đ3 góp vốn 1.000.000.000đ, tiền lãi của số tiền 1 tỷ là 250.000.000đ, 400.000.000đ tiền thuế của công ty M1) + 1.850.000.000đ = 3.500.000.000 đồng gốc + tiền lãi 760.000.000đ là: 4.260.000.000đ. Ngày 05/02/2024 nguyên đơn bà Lê Thị Thúy H trả cho bị đơn ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yên M (do ông Trần Quốc Đ1 người đại diện theo ủy quyền) nhận thay, số tiền 500.000.000đ. Hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông Trần Quốc Đ1, STK 263738888 Ngân hàng V1. Ông Trần Quốc Đ1 đã nhận đủ số tiền chuyển khoản 500.000.000đ; Ngày 05/03/2024 nguyên đơn bà Lê Thị Thúy H tiếp tục trả cho bị đơn ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yên M (do ông Trần Quốc Đ1 người đại diện theo ủy quyền) nhận thay, số tiền 500.000.000 đồng. Hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông Trần Quốc Đ1, STK 263738888 Ngân hàng V1. Ông Trần Quốc Đ1 đã nhận đủ số tiền chuyển khoản 500.000.000đ. Tổng số tiền bà Lê Thị Thúy H đã chuyển trả cho ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yên M là 1.000.000.000đ. Ngày 04/4/2024 bà Lê Thị Thúy H sẽ trả nốt số tiền còn lại là 3.260.000.000đ. Tuy nhiên đến thời hạn trả

nốt số tiền trên, bà H không thực hiện đúng theo như cam kết nên bị đơn đã làm đơn đề nghị Tòa án tiếp tục đưa vụ án ra xét xử.

Nay bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp (nhất trí trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng mà hai bên đã giao nhận vào các ngày 05/02/2024 và ngày 05/03/2024). Nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nói trên với giá là 3.750.000.000 đồng.

Trường hợp Tòa án tuyên bố 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Đề nghị Tòa án tuyên buộc nguyên đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền còn thiếu là 3.260.000.000 đồng + với số tiền lãi theo quy định pháp luật. Đồng thời tuyên đảm bảo 03 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn cho việc thi hành án.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Theo công văn số 04/VPCC ngày 10/6/2022 của bà **Dương Thị D**, trưởng Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 29/11/2021 Văn phòng C1, huyện S, tỉnh Tuyên Quang có làm thủ tục công chứng 03 (ba) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Lê Thị Thúy H**, sinh năm 1976 cùng chồng là ông **Nguyễn Xuân K**, sinh năm 1971, (Người đại diện theo ủy quyền để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng là bà **Lê Thị Thúy H**) hộ khẩu thường trú: 16 ngách G-Tổ H, phường S, quận L, thành phố Hà Nội và ông **Phạm Văn Đ**, sinh năm 1965 cùng vợ là bà **Lê Thị Yến M**, sinh năm 1967, hộ khẩu thường trú: **Lô D**, dãy A - TT4, KĐT, thành phố G, TDP H 20, phường C, B, Hà Nội, cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1855 quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD có thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 370787, số vào sổ cấp GCN: H 02110 do **UBND huyện S**, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày: 18/07/2007;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1856 quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD có thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 391921, số vào sổ cấp GCN: H.02079 do **UBND huyện S**, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày: 02/12/2008;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1857 quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD có thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 391922, số vào sổ cấp GCN: H 02080 do **UBND huyện S**, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày: 02/12/2008;

Tại thời điểm giao kết hợp đồng Văn phòng kiểm tra thông tin ngăn chặn thấy cả 03 (ba) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không có trong thông tin ngăn chặn và được phép tham gia giao dịch, Văn phòng không nhận được thông báo hoặc quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc phong tỏa hay tạm dừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **Lê Thị Thúy H** và ông **Nguyễn Xuân K**.

Căn cứ các Điều 40, 41, 42 Luật Công chứng năm 2015 thấy việc giao kết, giao dịch hợp đồng là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã

hội, xét thấy cả ba hồ sơ đều có đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật, Văn phòng soạn thảo hợp đồng và hoàn tất các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

- Theo bản tự khai ngày 26/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH M1, bà Lê Thị Thúy H trình bày:

Công ty TNHH M1 thành lập tháng 4 năm 2018, là công ty TNHH một thành viên. Người đại diện pháp luật là bà Lê Thị Thúy H.

Khoảng tháng 11/2020 ông Đ có nhờ bà tìm việc để cho công nhân có việc làm do Công ty S thiếu việc làm, sau đó Công Ty M1 ký hợp đồng hợp tác với công ty S với nội dung hợp đồng gia công may mặc giữa hai công ty, hai bên không thỏa thuận số tiền góp vốn là bao nhiêu.

Trong tháng 11/2020 cá nhân ông Đ có chuyển tiền vào tài khoản của cá nhân bà 03 lần mục đích cùng bà hợp tác kinh doanh. Nhưng đến tháng 3/2021 do dịch bệnh covid bùng phát nên không thể kinh doanh được nên bà và ông Đ đã trao đổi bàn bạc thống nhất bà sẽ trả lại cho ông Đ số tiền ông đã góp vốn, tổng cộng cả gốc và lãi là 1.650.000.000 đồng. Do dịch bệnh nên đến ngày 16/11/2021 vợ chồng bà và vợ chồng ông Đ mới cùng nhau lập biên bản “Thỏa thuận đặt cọc hợp đồng mua bán đất”, xác nhận bà nhận số tiền lần 1 bao gồm gốc lãi của ông Đ là 1.650.000.000 đồng, lần 2 số tiền là 1.850.000.000 đồng để bà trả nợ Ngân hàng thương mại cổ phần C2 chi nhánh T2. Hai bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất đứng tên hai vợ chồng bà để đảm bảo cho khoản tiền ông Đ góp vốn kinh doanh bà đã nhận và khoản tiền bà vay ông Đ để trả nợ Ngân hàng, hai khoản tiền này ghi thành tiền đặt cọc lần 1 và lần hai. Thỏa thuận đến ngày 31/12/2022 bà trả số tiền 3.500.000.000 đồng cho vợ chồng ông Đ thì ông Đ làm thủ tục chuyển trả lại 03 thửa đất trên cho bà. Trước ngày 31/12/2022 bà trả tiền cho ông Đ theo thỏa thuận nhưng ông Đ không nhận nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Số tiền bà nhận của ông Đ cả gốc và lãi 1.650.000.000 đồng là cá nhân ông Đ chuyển cho cá nhân bà và số tiền 1.850.000.000 đồng là cá nhân bà vay ông Đ để trả nợ Ngân hàng, cả hai khoản tiền trên không liên quan gì đến Công ty TNHH M1. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất đứng tên hai vợ chồng bà là để đảm bảo cho khoản tiền ông Đ góp vốn kinh doanh cá nhân bà đã nhận và khoản tiền cá nhân bà vay ông Đ để trả nợ Ngân hàng nên không liên quan gì đến Công ty TNHH M1, vì vậy vợ chồng bà tự quyết định.

Ba thửa đất 05, 06, 07 GCNQSDĐ cấp đứng tên hai vợ chồng bà là tài sản của vợ chồng bà; nhà, công trình bà xây dựng trên đất từ trước khi bà thành lập công ty đây là tài sản của bà. Công ty chỉ có tài sản là máy móc trị giá khoảng 1.500.000.000 đồng nhưng do công ty không hoạt động nên bà đã tháo dỡ, chuyển đi. Sau dịch covid Công ty không có việc làm nên xưởng đóng cửa, công ty không cho ai thuê xưởng, có cho mượn tạm vài ngày để máy móc sau đó lại chuyển đi.

Công ty TNHH M1 không liên quan gì đến việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Xuân K và bị đơn ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M.

- Theo bản tự khai 26/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH S, ông Phạm Xuân Đ2 trình bày:

Loại hình doanh nghiệp: Công ty TNHH một thành viên; Chủ sở hữu/ Đại diện theo pháp luật: ông Phạm Văn Đ (Chức vụ Giám đốc); Lĩnh vực kinh doanh: May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú); Đăng ký lần đầu: ngày 10/12/2019, Đăng ký thay đổi lần 6 ngày 28/04/2023.

Năm 2020, công ty TNHH M1 (Sau đây gọi là Công ty M1) do bà Lê Thị Thúy H làm giám đốc có ký hợp đồng gia công sản phẩm may mặc với công ty chúng tôi. Thời gian đầu công ty M1 thực hiện việc thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ tài chính. Đến đầu năm 2021 công ty M1 bắt đầu nợ tiền thanh toán. Theo sổ liệu sổ sách và các tài liệu đối chiếu công nợ giữa hai bên, số nợ tính đến ngày 21/6/2021 là: 400.361.948 đồng (Bốn trăm triệu ba trăm sáu mươi một ngàn chín trăm bốn mươi tám đồng).

Ngày 18/10/2020 Công ty M1 có thư mời Công ty S hợp tác kinh doanh, theo đó hai bên tiến hành ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HDHTKD ngày 09/11/2020 với nội dung công ty S góp 1 tỷ tiền vốn hợp tác kinh doanh sản xuất hàng FOB cùng công ty M1, Theo đề nghị của bà Lê Thị Thúy H giám đốc Công ty M1. Theo hợp đồng, hàng tháng Công ty S được nhận phần lợi nhuận tương đương 5% trên số vốn góp không phụ thuộc vào vào kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty M1.

Ngày 14/11/2020 Công ty S chuyển cho công ty M1 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) có giấy xác nhận của công ty M1 do bà giám đốc Lê Thị Thúy H ký, đóng dấu. Công ty M1 mới thanh toán cho Công ty S hết tháng 11/2020. Từ sau tháng 11/2020 về sau, công ty M1 chưa thanh toán cho Công ty S.

Tính đến thời điểm tháng 11/2021, Công ty M1 đang nợ Thành Nam số tiền:
a, 400.361.948 đồng tiền nợ Hợp đồng số 01/2020/LH-TN
b, 1.000.000.000 đồng tiền vốn góp gốc của Hợp đồng số 01/HDHTKD
c, 600.000.000 đồng lợi nhuận cam kết của Hợp đồng số 01/HDHTKD.
(Tính từ 12/2020 đến hết tháng 11/2021)

Tổng: 2.000.361.948đ (Hai tỷ, ba trăm sáu mươi một ngàn, chín trăm bốn mươi tám đồng).

Ngày 25/11/2021, Công ty M1 thanh toán toàn bộ công nợ 2.000.361.948 đồng, cho công ty S. Công nợ giữa hai bên đã được giải quyết dứt điểm, từ đó đến nay giữa hai công ty không tham gia thêm bất cứ giao dịch nào nữa.

Về vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất tại Tuyên Quang: Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thúy H và ông Phạm Văn Đ diễn ra sau ngày 25/11/2021 là giao dịch mà ông Phạm Văn Đ thực hiện với tư cách cá nhân, không phải tư cách đại diện cho pháp nhân công ty S. Giao dịch đó không ảnh hưởng và không có liên quan đến bất kỳ hoạt động sản xuất của công ty C3. Công ty S không có khoản tiền nào trong số tiền chuyển nhượng 03 thửa đất nói trên. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng là tiền cá nhân ông Phạm Văn Đ.

Với những nội dung chúng tôi trình bày trên đây, chúng tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang: Không đưa công ty S chúng tôi

vào tham gia tố tụng với vai trò là người có quyền và nghĩa vụ liên quan vì Công ty S không tham gia và liên quan đến quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất tại Tuyên Quang. Quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng của công ty S đã chấm dứt khi Công ty M1 thanh toán hết công nợ vào ngày 25/11/2021.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự đều đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Áp dụng các Điều 26, 35, 40, 147, 162, 227, 235, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 122, 124, 131, 500, 501, 502, 468, 357 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Về quan hệ tranh chấp: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Xuân K về tuyên bố 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đối với thửa số 05, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 243, tờ bản đồ số 23), thửa đất số 06, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 334, tờ bản đồ số 23), thửa đất số 07, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 335, tờ bản đồ số 23) đều tại thôn Đ, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang, lập ngày 29/11/2021 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Dục huyện C1, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân K, bà Lê Thị Thúy H và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M vô hiệu.

- Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Xuân K phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M tổng số tiền 3.322.250.000đ (Ba tỷ ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Trong đó tiền gốc là 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi là 822.250.000đ (Tám trăm hai mươi hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Chia ra, Bà Lê Thị Thúy H phải thanh toán cho ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M số tiền 1.661.125.000đ (Một tỷ sáu trăm sáu mươi một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng); Ông Nguyễn Xuân K phải thanh toán cho ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M số tiền 1.661.125.000đ (Một tỷ sáu trăm sáu mươi một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng);

+ Bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Xuân K phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày ban hành Bản án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được thực hiện theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M phải trả lại cho bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Xuân K 03 GCNQSDĐ đối với thửa đất số 05, 06, 07 đều thuộc tờ bản đồ số 18a; địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản.

- Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự có giá ngạch theo quy định.
- Tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Hai bên có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng C1 có địa chỉ tại thị trấn S, huyện S nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm g, khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp:

Ngày 29/11/2021 tại Văn phòng C1, huyện S, tỉnh Tuyên Quang giữa bà Lê Thị Thúy H cùng chồng là ông Nguyễn Xuân K (Người đại diện theo ủy quyền để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng là bà Lê Thị Thúy H) và ông Phạm Văn Đ cùng vợ là bà Lê Thị Yến M có làm thủ tục công chứng 03 (ba) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 18a, diện tích 1.240,6m² trong đó đất ở tại nông thôn 50m², đất trồng cây lâu năm 1.190,6m² theo GCNQSDĐ số AK 391921, sổ vào sổ cấp GCN: H.02079 do UBND huyện S, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày: 02/12/2008 (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 243, tờ bản đồ số 23), về nội dung nhà ở: Không ghi thông tin gì, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000 đồng;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 18a, diện tích 911,5m² đất trồng cây lâu năm theo GCNQSDĐ số AK 370787, sổ vào sổ cấp GCN: H 02110 do UBND huyện S, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày: 18/07/2007 (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 334, tờ bản đồ số 23), về nội dung nhà ở: Không có, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 220.000.000 đồng;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 18a, diện tích 839,5m² trong đó đất ở tại nông thôn 50m², đất trồng cây lâu năm 789,5m² theo GCNQSDĐ số AK 391922, sổ vào sổ cấp GCN: H 02080 do UBND huyện S, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày: 02/12/2008 (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 335, tờ bản đồ số 23), về nội dung nhà ở: Không có, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 280.000.000 đồng;

Địa chỉ các thửa đất trên: thôn Đ, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

[3] Về việc xem xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 05, 06, 07 tờ bản đồ số 18a giữa ông bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Xuân K với ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M ngày 29/11/2021 tại Văn phòng công chứng Dương Thị D là vô hiệu. HĐXX xét thấy:

Thứ nhất, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và quá trình Tòa án xác minh thu thập chứng cứ xác định được:

Giữa công ty TNHH M1 có địa chỉ tại thôn Đ, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang do bà Lê Thị Thúy H làm giám đốc có mối quan hệ làm ăn kinh doanh hàng may mặc với Công ty TNHH S có địa chỉ tại Quốc lộ A, T, T, Hà Nam do ông Phạm Văn Đ làm giám đốc. Hai bên có ký kết các hợp đồng kinh tế theo quy định của pháp luật. Đến tháng 02/2021 do dịch bệnh phía khách hàng chưa thanh toán được tiền hàng, nên Công ty M1 còn nợ Công ty S 400.000.000 đồng. Đến ngày 09/11/2020 giữa hai bên có ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD, bên nhận đầu tư vốn là công ty M1 và bên góp vốn là Công ty S góp vốn bằng tiền mặt số tiền 1.000.000.000 đồng, mục đích góp vốn vào việc mua bán nguyên phụ liệu vật tư sản xuất hàng may mặc dạng FBO (công ty S đã chuyển đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho công ty M1 vào ngày 14/11/2020, có giấy biên nhận tiền). Nhưng đến tháng 3/2021 do dịch bệnh Covid bùng phát, việc kinh doanh bị ngừng trệ. Số tiền bà H nợ ông Đ cả gốc và lãi 1.650.000.000 đồng (bao gồm cả tiền công ty nợ đã được chuyển thành khoản nợ riêng giữa ông Đ và bà H) không có tài sản bảo đảm. Vì vậy, hai bên đã bàn bạc thỏa thuận ông Đ sẽ cho bà H vay tiền trả toàn bộ số nợ cho Ngân hàng để bà H được giải chấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng.

Ngày 26/11/2021 vợ chồng bà H và vợ chồng ông Đ lập biên bản “Thỏa thuận đặt cọc hợp đồng mua bán đất”, tại Điều 1 có nội dung: “*Bên A thực hiện ký hợp đồng bán 03 thửa đất (tại Điều 01 của thỏa thuận này) và các tài sản, máy móc thiết bị hiện có trên đất (có danh mục kèm theo) cho bên B. Bên B kết hợp với bên A thực hiện thủ tục tất toán khoản vay của bên A với Ngân hàng TMCP C2, chi nhánh T2 theo quy định hiện hành. Ngay sau khi bên A hoàn thành thủ tục tất toán với Ngân hàng, bên A hoàn tất thủ tục sang tên giải chấp 03 thửa đất... Đồng thời bên A chuyển toàn bộ quyền sử dụng tài sản, máy móc thiết bị (theo danh mục) trên 03 thửa đất trên cho bên B*”.

Tại mục 2.2 Phương thức thực hiện có nội dung: “*Hai bên sẽ làm đầy đủ các thủ tục sang tên GCNQSD đất 03 thửa đất quy định tại Điều 01 từ bên A sang bên B. Sau khi hoàn thiện thủ tục xong, bên B có trách nhiệm thanh toán nốt phần còn lại cho bên A.*”

Đến ngày 31/03/2022 nên bên A thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản đặt cọc cho bên B, bao gồm:

- Đặt cọc lần 1: 1.650.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng),
- Đặt cọc lần 2: 1.850.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng),

Trong quá trình bên B giữ sổ bên A có quyền gọi khách bán và thanh toán cho bên B đầy đủ công nợ trước khi trao sổ.

Khi đó, bên B có trách nhiệm chuyển lại quyền sử dụng 03 thửa đất trên cho bên A theo đúng quy định pháp luật hiện hành. (thủ tục sang tên từ A sang B do bên A chịu; từ bên B sang bên A do bên B chịu)

Trong thời gian từ 26/11/2021 đến ngày 31/3/2022 toàn bộ tài sản trong bản thỏa thuận thì bên A được toàn quyền sử dụng và có trách nhiệm giữ gìn bảo quản trang thiết bị theo danh mục đính kèm”.

Đến ngày 29/11/2021 hai bên lập 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chức tại Văn phòng C1. Như vậy, nội dung của thỏa thuận đặt cọc hợp đồng mua bán đất ngày 26/11/2021 và nội dung 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện mục đích lập thỏa thuận đặt cọc và lập hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho 02 khoản tiền bà H còn nợ ông Đ, khoản thứ nhất: số tiền 1.650.000.000 đồng (trong đó có 400.000.000 đồng là tiền thuế của công ty M1, 1.000.000.000 đồng tiền góp vốn, 250.000.000 đồng tiền lãi); khoản thứ hai: số tiền 1.850.000.000 đồng (ông Đ trả cho Ngân hàng để bà H rút 03 sổ đỏ), tổng cộng 3.500.000.000 đồng. Sau khi hai bên thực hiện 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông Đ giữ 03 Giấy CNQSDĐ.

Các nội dung thỏa thuận trên đều chứng minh việc lập hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho số tiền bà H còn nợ ông Đ 3.500.000.000 đồng và khoản tiền lãi. Xét về thực tế của những người có nhu cầu mua đất thì sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng không có việc thỏa thuận cho bên chuyển nhượng có quyền chuyển nhượng đất cho người khác rồi lại trả tiền cho bên nhận chuyển nhượng. Các thỏa thuận trên đều hướng về mục đích vợ chồng bà H phải trả cho vợ chồng ông Đ 3.500.000.000 đồng và tiền lãi. Trường hợp khi bà H trả tiền đúng hạn thì ông Đ, bà M sẽ có trách nhiệm chuyển lại quyền sử dụng 03 thửa đất trên cho vợ chồng bà H (hợp đồng sẽ chấm dứt). Nếu đến ngày 31/3/2022 vợ chồng bà H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hai bên mới thực hiện việc giao đất và ông Đ, bà M có trách nhiệm thanh toán nốt phần còn lại cho vợ chồng bà H, nhưng theo biên bản thỏa thuận ngày 26/11/2021 không thỏa thuận số tiền thanh toán còn lại là bao nhiêu. Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn thừa nhận nợ của hai công ty đã chuyển thành nợ riêng của bà H với ông Đ trước khi lập biên bản thỏa thuận để lập hợp đồng chuyển nhượng.

Thứ hai, theo các tin nhắn hai bên trao đổi (đã được hai bên thừa nhận tại biên bản làm việc ngày 29/12/2023, bút lục số 419), đặc biệt tại các bút lục từ 186-189 ông Đ yêu cầu: hai bên vẫn phải làm hợp đồng mua bán, còn bà H thì đề xuất chỉ đưa sổ (GCNQSDĐ) cho ông Đ giữ mà không làm hợp đồng. Đồng thời trước ngày 31/12/2022 bà H có gọi ông Đ để trả tiền cho ông Đ theo thỏa thuận nhưng ông Đ không nhận nên phía bà H không thực hiện được việc trả tiền để lấy lại đất. Rõ ràng việc mua bán không tự nguyện, không phải là mua bán mà là biện pháp bảo đảm cho khoản nợ mà ông Đ yêu cầu. Như vậy kể cả trong trường hợp hợp đồng có điều kiện phát sinh hiệu lực thì ông Đ cũng là bên vi phạm hợp đồng, bà H có quyền không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Thứ ba, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2023 thể hiện trên các thửa đất số 05, 06, 07 đều thuộc tờ bản đồ số 18a (trong 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) có rất nhiều tài sản bao gồm nhà xưởng, nhà ở, nhà ăn, nhà để xe, công trình phụ trợ, sân bê tông, tường rào, công sắt, mái le của nhà xưởng, cây trồng trên đất là những tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nhưng trong 03 Hợp đồng chuyển nhượng không chuyển nhượng những tài sản này chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như vậy khi lập hợp đồng chuyển nhượng

đã bỏ sót đối tượng là các tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng. Theo kết quả định giá tài sản ngày 23/11/2023 trị giá các tài sản trên đất là 2.917.616.900 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 về hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được quy định: “*Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu*”. Các tài sản gắn liền với đất và thửa đất là một khối thống nhất, không thể di chuyển, không thể tách rời để chuyển nhượng và mua bán. Tuy nhiên, trong giao dịch này, các bên chỉ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không đề cập đến tài sản gắn liền với đất, hay nói cách khác các tài sản gắn liền với đất không được mua bán và vẫn thuộc sở hữu của bà H, ông K. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông K với ông Đ, bà M có đối tượng không thể thực hiện được nên vô hiệu. Đồng thời, sau khi ký kết 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H vẫn là người trực tiếp quản lý đối với 03 thửa đất.

Thứ tư, Ngày 29/11/2021 giữa bà H, ông K và ông Đ, bà M lập 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng C1. Theo đó, giá trị chuyển nhượng thửa đất số 05 là 400.000.000 đồng; giá trị chuyển nhượng thửa đất số 06 là 220.000.000 đồng; giá trị chuyển nhượng thửa đất số 05 là 280.000.000 đồng. Nhưng giá trị thực các bên thỏa thuận là 3.500.000.000 đồng, mục đích nhằm giảm chi phí công chứng và trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước. Theo kết quả định giá ngày 23/11/2023 tổng giá trị 03 thửa đất là 3.325.000.000 đồng. Giá trị chuyển nhượng thực tế giữa hai bên và kết quả định giá chênh lệch nhau quá lớn. Về nội dung này, các bên đương sự đều thừa nhận ghi giá trị chuyển nhượng thấp hơn mục đích nhằm trốn thuế. Nên Hợp đồng chuyển nhượng bị coi là vô hiệu.

Thứ năm, theo phiếu thu đề ngày 25/11/2021 của Công ty TNHH S, nội dung bà Lê Thị Yến M nộp số tiền 2.000.361.948 đồng, lý do nộp “*Vợ chồng ông Phạm Văn Đ và bà Lê Thị Yến M nộp tiền thanh toán công nợ cho Công ty TNHH MI*”, trong phiếu thu không có xác nhận của Công ty M1. Bà H khai không biết việc cá nhân vợ chồng ông Đ thanh toán khoản nợ cho Công ty M1, giữa các bên cũng không làm văn bản ủy quyền, không có tài liệu để xác định giữa cá nhân ông Đ và bà H vay nợ nhau số tiền 2.000.361.948 đồng để ông Đ đứng ra thanh toán khoản nợ của Công ty M1 đối với Công ty S. Do đó, căn cứ vào Văn bản thỏa thuận ngày 26/11/2021 để xác định số tiền thực tế bà H đã nhận của ông Đ là 3.500.000.000 đồng.

Thứ sáu, trong quá trình Tòa án tạm ngừng phiên tòa và tạm đình chỉ giải quyết vụ án để các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Các bên đương sự đã tự thỏa thuận và lập biên bản giao nhận tiền giữa hai bên cụ thể như sau: Tổng số tiền bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Xuân K phải trả cho ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M gốc và lãi là: 4.260.000.000 đồng. Ngày 05/02/2024 nguyên đơn bà Lê Thị Thúy H trả cho bị đơn ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M (do ông Trần Quốc Đ1 người đại diện theo ủy quyền) nhận thay, số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 05/03/2024 nguyên đơn bà Lê Thị Thúy H tiếp tục trả cho bị đơn ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M (do ông Trần Quốc Đ1 người đại diện theo ủy quyền) nhận thay, số tiền 500.000.000 đồng. Hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông Trần Quốc Đ1, STK 263738888 Ngân hàng V1. Ông Trần Quốc Đ1 đã nhận đủ số tiền chuyển khoản của hai lần là 1.000.000.000 đồng. Tổng số

tiền bà Lê Thị Thúy H đã chuyển trả cho ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M là 1.000.000.000đồng. Ngày 04/4/2024 bà Lê Thị Thúy H sẽ trả nốt số tiền còn lại là 3.260.000.000đồng. Hai bên sẽ thực hiện hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng, đồng thời ông Đ, bà M phải trả lại cho bà H, ông K 03 GCNQSDĐ. Như vậy, dựa vào thỏa thuận trên các bên đương sự đều thừa nhận và thống nhất về việc thanh toán tiền, làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại GCNQSDĐ. Tuy nhiên, đến ngày 04/4/2024 bà H chưa thực hiện việc trả số tiền còn lại là 3.260.000.000 đồng.

Tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo như sau:

“1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”.

Từ những nhận định trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm thửa đất số 05, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 243, tờ bản đồ số 23); thửa đất số 06, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 334, tờ bản đồ số 23); thửa đất số 07, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 335, tờ bản đồ số 23) địa chỉ các thửa đất thôn Đ, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Lập ngày 29/11/2021 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Dục huyện C1, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân K, bà Lê Thị Thúy H và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yến M là vô hiệu.

[4] Về xử lý hậu quả của 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2021 vô hiệu:

Tại Điều 131 BLDS năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”.

Căn cứ vào quy định trên, HĐXX xác định hai bên lập 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho khoản tiền 3.500.000.000 đồng và khoản tiền lãi bà H vay của ông Đ nên khi hợp đồng vô hiệu bà H sẽ trả cho ông Đ số tiền gốc 3.500.000.000 đồng; do hai bên không có thỏa thuận lãi đối với khoản tiền vay nên áp dụng khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 buộc bà H, ông K có trách nhiệm trả cho ông Đ, bà M tiền gốc và tiền lãi là 10%/năm (0,83%/tháng) từ khi vay đến khi xét xử sơ thẩm. Thời hạn tính lãi từ ngày 26/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/01/2024 (là ngày Tòa án xét xử và các bên thống nhất tính lãi) :

$3.500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/tháng (10\%/năm) \times 26 \text{ tháng} + 4 \text{ ngày} = 755.300.000 + 3.872.000 = 759.172.000 \text{ đồng}$. Các bên thống nhất tiền lãi làm tròn là 760.000.000 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi bà H, ông K phải thanh toán cho ông Đ, bà M là 4.260.000.000 đồng. Trong đó tiền gốc là 3.500.000.000 đồng và tiền lãi là 760.000.000 đồng.

Tuy nhiên, tại biên bản thỏa thuận ngày 05/02/2024 nguyên đơn bà **Lê Thị Thúy H** trả cho bị đơn ông **Phạm Văn Đ**, bà **Lê Thị Yến M** số tiền 500.000.000đồng. Tại biên bản thỏa thuận ngày 05/03/2024 bà **H** tiếp tục trả cho ông **Đ**, bà **M** số tiền 500.000.000đồng. Tổng số tiền gốc bà **H** đã chuyển trả cho ông **Đ**, bà **M** là 1.000.000.000đồng. Như vậy, số tiền gốc bà **H** còn phải trả cho ông **Đ**, bà **M** là 2.500.000.000 đồng. Đối với số tiền lãi theo biên bản thỏa thuận ngày 05/3/2024 các bên đều thống nhất số tiền gốc và lãi là 3.260.000.000 đồng (trong đó gốc là 2.500.000.000đồng, lãi là 760.000.000 đồng), nên bà **H**, ông **K** còn phải tiếp tục trả lại cho ông **Đ**, bà **M** số tiền gốc 2.500.000.000 đồng tính từ ngày 06/03/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm và tuyên án 06/6/2024 là 3 tháng. Cụ thể như sau: $2.500.000.000\text{đồng} \times 0,83\%/tháng (10\%/năm) \times 3\text{ tháng} = 62.250.000\text{đồng}$.

Như vậy, bà **H**, ông **K** phải thanh toán cho ông **Đ**, bà **M** tổng số tiền 3.322.250.000đồng, trong đó tiền gốc là 2.500.000.000đồng, tiền lãi là 822.250.000đồng.

- Ông **Phạm Văn Đ**, bà **Lê Thị Yến M** phải trả lại cho bà **Lê Thị Thúy H**, ông **Nguyễn Xuân K** 03 GCNQSDĐ đối với thửa đất số 05, 06, 07 đều thuộc tờ bản đồ số 18a địa chỉ thửa đất tại **thôn Đ, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang**.

- Bà **Lê Thị Thúy H**, ông **Nguyễn Xuân K** phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày ban hành Bản án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được thực hiện theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá:

Ngày 16/11/2023 nguyên đơn bà **Lê Thị Thúy H** có đơn đề nghị định giá tài sản đối với 03 thửa đất tranh chấp. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông **Đ**, bà **M** phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản là 4.300.000 đồng. Bà **H** đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi trả xong cho cơ quan tiến hành thẩm định là 4.300.000đ, bà **H** đã được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định thừa là 5.700.000 đồng (đã nhận đủ theo biên bản giao nhận ngày 29/12/2023). Số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 4.300.000 đồng do ông **Đ**, bà **M** nộp được trả lại cho bà **H**.

[7] Về án phí dân sự:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông **Phạm Văn Đ**, bà **Lê Thị Yến M** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Nguyên đơn bà **Lê Thị Thúy H**, ông **Nguyễn Xuân K** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, bà **H**, ông **K** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền gốc và lãi phải thanh toán cho ông **Đ**, bà **M** là 3.322.250.000 đồng tương đương án phí là 98.450.000 đồng.

Bà **H**, ông **K** đã nộp tổng số tiền tạm ứng án phí là 51.300.000 đồng; bà **H**, ông **K** tiếp tục phải nộp số tiền án phí dân sự có giá ngạch là: $98.450.000\text{đ} - 51.300.000\text{đ} = 47.150.000\text{đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 235, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 357, 408, 468, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Thị Thúy H**, ông **Nguyễn Xuân K**.

1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 243, tờ bản đồ số 23); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 334, tờ bản đồ số 23); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 18a (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 335, tờ bản đồ số 23) đều lập ngày 29/11/2021 tại **Văn phòng công chứng Dương Thị Dục huyện C1**, giữa bên chuyển nhượng ông **Nguyễn Xuân K**, bà **Lê Thị Thúy H** và bên nhận chuyển nhượng ông **Phạm Văn Đ**, bà **Lê Thị Yên M** vô hiệu.

Địa chỉ các thửa đất: **Thôn Đ, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang**.

2. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Bà **Lê Thị Thúy H**, ông **Nguyễn Xuân K** phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông **Phạm Văn Đ**, bà **Lê Thị Yên M** tổng số tiền 3.322.250.000đ (Ba tỷ ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Trong đó tiền gốc là 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi là 822.250.000đ (Tám trăm hai mươi hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Chia ra, Bà **Lê Thị Thúy H** phải thanh toán cho ông **Phạm Văn Đ**, bà **Lê Thị Yên M** số tiền 1.661.125.000đ (Một tỷ sáu trăm sáu mươi một triệu một trăm hai lăm nghìn đồng); Ông **Nguyễn Xuân K** phải thanh toán cho ông **Phạm Văn Đ**, bà **Lê Thị Yên M** số tiền 1.661.125.000đ (Một tỷ sáu trăm sáu mươi một triệu một trăm hai lăm nghìn đồng);

Khoản tiền phải thanh toán, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án chậm trả thì hàng tháng còn phải chịu thêm 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 sự năm 2015.

- Ông **Phạm Văn Đ**, bà **Lê Thị Yên M** phải trả lại cho bà **Lê Thị Thúy H**, ông **Nguyễn Xuân K** 03 GCNQSDĐ cụ thể như sau:

+ GCNQSDĐ số AK 391921, sổ vào sổ cấp chứng nhận quyền sử dụng đất: H.02079, do **UBND huyện S**, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 02/12/2008; (Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 18a. Theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa đất số 243, tờ bản đồ số 23 diện tích 1240,6m²).

+ GCNQSDĐ số AK 370787, sổ vào sổ cấp chứng nhận quyền sử dụng đất: H.02110, do **UBND huyện S**, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 18/7/2007; (Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 18a. Theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa đất số 334, tờ bản đồ số 23 diện tích 911,5m²).

+ GCNQSDĐ số AK 391922, số vào sổ cấp chứng nhận quyền sử dụng đất: H.02080, do UBND huyện S, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 02/12/2008; (Thửa đất số 07, tờ bản đồ số 18a. Theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa đất số 335, tờ bản đồ số 23 diện tích 839,5m²).

Các thửa đất đều có địa chỉ thôn Đ, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Các thửa đất trên đều đã chuyển quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Xuân K được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 xác nhận ngày 24/9/2018.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yên M phải chịu 4.300.000đ (Bốn triệu ba trăm nghìn đồng). Chia ra ông Đ phải chịu 2.150.000đ (Hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng), bà M phải chịu 2.150.000đ (Hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng). Số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 4.300.000đ (Bốn triệu ba trăm nghìn đồng) do ông Đ, bà M nộp được trả lại cho bà H.

4. Về án phí: Bị đơn ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị Yên M phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chia ra ông Đ phải chịu 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng), bà M phải chịu 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

Nguyên đơn bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Xuân K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Lê Thị Thúy H, ông Nguyễn Xuân K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 98.450.000đ (Chín mươi tám triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Bà H, ông K đã nộp tổng số tiền tạm ứng án phí là 51.300.000đ (Năm mươi một triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002045 ngày 26/4/2022 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002148 ngày 22/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Dương; Bà H, ông K tiếp tục phải nộp số tiền án phí dân sự có giá ngạch là 47.150.000đ (Bốn mươi bảy triệu một trăm năm mươi nghìn đồng). Chia ra, bà H phải nộp 23.575.000đ (Hai mươi ba triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng); ông K phải nộp 23.575.000đ (Hai mươi ba triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Quang – Trần Hữu Lượng

Lê Tuấn Linh

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND huyện Sơn Dương;
- Chi cục T.H.A DS huyện Sơn Dương;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- Các đương sự;
- Lưu HS.

Lê Tuấn Linh

Thứ nhất: Trường hợp đồng thuê nhà của bạn được xác lập sau ngày 1/7/2015(ngày luật nhà ở năm 2014 có hiệu lực) thì

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 điều 122 [luật nhà ở](#) năm 2014 quy định như sau:

“2. Đối với trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng.”

Trong trường hợp này nếu như hai bên tức bạn và chủ cũ không có nhu cầu công chứng chứng thực hợp đồng thuê nhà thì không cần phải công chứng chứng thực. Do đó hợp đồng này không vô hiệu.

Thứ hai: Trường hợp đồng thuê nhà của bạn được xác lập trước ngày 1/7/2015 thì:

Căn cứ theo quy định của luật nhà ở năm 2005 và [Bộ luật Dân sự 2005](#) hợp đồng thuê nhà với thời hạn trên 6 tháng thì phải công chứng chứng thực cụ thể tại điều 492 Bộ luật dân sự quy định như sau : *“hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ 6 tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.*

Do đó nếu như hợp đồng thuê nhà của bạn được xác lập trước ngày 1/7/2015 và thời hạn của hợp đồng thuê nhà là trên 6 tháng thì phải công chứng. Trong trường hợp này hợp đồng thuê nhà của bạn đã vô hiệu.

Nếu như hợp đồng thuê nhà của bạn được xác lập trước ngày 1/7/2015 và thời hạn của hợp đồng thuê nhà là dưới 6 tháng thì không cần phải công chứng. Trong trường hợp này hợp đồng thuê nhà của bạn vẫn có hiệu lực.

Các hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Mạnh Hùng - Ma Quốc Thế

Lê Tuấn Linh