

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 916/2025/DS-PT

Ngày: 19.11.2025

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

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Trần Thị Diệp Linh**

Các Thẩm phán:

Bà Đặng Mai Hoa

Bà Nguyễn Thị Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 595/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 22.07.2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 748/2025/QĐPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 651/2025/QĐPT-HPTDS ngày 05 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn H, xã H, thành phố Hà Nội. (địa chỉ cũ: Thôn H, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội).

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn H, xã H, thành phố Hà Nội. (địa chỉ cũ: Thôn H, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội).

Bị đơn:

+ Chị Phạm Thị H1, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn B, xã K, thành phố Hà Nội (địa chỉ cũ: Đội 12, thôn B, xã L, huyện Q, thành phố Hà Nội); Chỗ ở hiện nay: Khu K, xã Đ, thành phố Hà Nội. (địa chỉ cũ: Khu K, xã K, thị xã S, thành phố Hà Nội.), có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Anh Hoàng Quang L, sinh năm 1983 và chị Dương Thị H2, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn H, xã P, thành phố Hà Nội. (địa chỉ cũ: Thôn H, xã P, huyện P, thành phố Hà Nội, có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đinh Phú T1, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn H, xã H, thành phố Hà Nội. (địa chỉ cũ: Thôn H, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội).

+ Anh Đinh Việt H3, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ I, phường H, tỉnh Tuyên Quang. (địa chỉ cũ: Tổ I, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang).

+ Chị Đinh Thị H4, sinh năm 1987; địa chỉ: Số nhà G, đường S, tổ G, phường H, tỉnh Tuyên Quang. (địa chỉ cũ: Tổ I, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang).

+ Anh Đinh Phú H5, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ I, phường H, tỉnh Tuyên Quang. (địa chỉ cũ: Tổ I, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, anh H3, chị H4, anh H5: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982; Thôn H, xã H, thành phố Hà Nội. (địa chỉ cũ: Thôn H, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội), có mặt tại phiên tòa.

+ Anh Đỗ Văn S, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn E, xã H, thành phố Hà Nội. (địa chỉ cũ: Thôn E, xã N, huyện P, thành phố Hà Nội), có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Văn phòng C1, thành phố Hà Nội (nay là Văn phòng C1); Địa chỉ: Tổ dân phố số D, xã P, thành phố Hà Nội. (địa chỉ cũ: Tổ dân phố số D, thị trấn P, huyện P, thành phố Hà Nội), có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Văn phòng C1, thành phố Hà Nội; Địa chỉ: xã T, thành phố Hà Nội (địa chỉ cũ: Thị trấn L, huyện T, thành phố Hà Nội), có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của *bị đơn anh Hoàng Quang L.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai tại Tòa án vụ án có nội dung như sau:

* Nguyên đơn bà Hoàng Thị T trình bày: Gia đình bà Hoàng Thị T có thửa đất số 227, tờ bản đồ số 02, diện tích 161m² tại thôn H, xã H, huyện P, Thành phố Hà Nội. Đất này có nguồn gốc là của bố mẹ ông Đinh Phú T1 (chồng bà T) cho gia đình từ năm 1987. Đất đã được cấp GCNQSDĐ số BI 895317, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00781 do UBND huyện P cấp ngày 24/10/2012 cho chủ sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất là hộ ông Đinh Phú T1. Thời điểm được cấp GCNQSDĐ, gia đình ông T1 gồm có những nhân khẩu sau: Ông Đinh Phú T1,

sinh năm 1962; bà Hoàng Thị T, sinh năm 1962 và các con gồm anh Đinh Việt H3, sinh năm 1985; anh Đinh Phú H5, sinh năm 1995 và chị Đinh Thị H4, sinh năm 1987. Gia đình ông T1, bà T sinh sống ổn định trên thửa đất này kể từ thời điểm được các cụ cho đất, không có tranh chấp với ai. Khoảng năm 2016, bà T có nhu cầu vay vốn ngân hàng để đầu tư làm ăn và nuôi con ăn học. Bà T có quen biết bà Hoàng Thị T2 do là người cùng làng và trình bày nguyện vọng muốn vay tiền tại ngân hàng vì thời điểm đó bà T2 chuyên làm về lĩnh vực đảo hạn ngân hàng. Tuy nhiên, thời điểm đó bà T đang mượn tiền ở bên ngoài số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) của một người ở N và cầm cố GCNQSDĐ của gia đình để đảm bảo cho khoản vay đó. Bà T2 giới thiệu bà T để gặp chị Phạm Thị H1, sinh năm 1980 là người ở Q để nhờ vay tiền ngân hàng.

Sau khi gặp chị H1 trao đổi thì chị H1 đồng ý giúp bà T vay tiền ngân hàng nhưng với điều kiện cho chị H1 vay kè tiền vào khoản vay này. Chị H1 sẽ là người đứng tên khoản vay nhưng sẽ dùng GCNQSDĐ của bà T để thế chấp cho khoản vay của chị H1 tại ngân hàng do bà T không thể đứng tên khoản vay vì bà T không chứng minh được nguồn thu nhập để đảm bảo cho việc trả tiền ngân hàng. Bà T đồng ý với yêu cầu của chị H1. Bà T2 cho chị H1 vay 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) để đi trả cho người ở N và lấy GCNQSDĐ về cho gia đình bà T. Ngày 14/4/2016, bà T và con trai là anh Đinh Phú H5 cùng chị H1 lập “*Bản cam kết thỏa thuận vay vốn về việc thế chấp GCNQSDĐ làm tài sản vay vốn*” mục đích giao kèo với nhau rằng chỉ được sử dụng thửa đất của gia đình bà T để thế chấp tại ngân hàng (tài liệu này đã nộp trong hồ sơ vụ án). Sau khi ký thỏa thuận vay vốn, cùng ngày hai bên đến Văn phòng C1 tại thị trấn L, huyện T, thành phố Hà Nội để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho chị H1 để chị H1 đi vay tiền ngân hàng. Trước đó, ngày 25/3/2016, tại Văn phòng C1 thì ông T1, anh H3, chị H4 đã ký “Hợp đồng ủy quyền” cho bà Hoàng Thị T để bà T làm thủ tục vay vốn ngân hàng bằng GCNQSDĐ này, thời hạn ủy quyền là 05 năm kể từ ngày công chứng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị H1 tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đứng tên trong GCNQSDĐ của gia đình bà T. Sau đó, chị H1 đi làm thủ tục vay tiền với ngân hàng thế nào thì bà T không rõ nhưng chị H1 có đưa cho bà T vay tổng số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) thông qua bà T2. Trong đó, bà T2 đã trừ 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) cho bà T vay trước đó để rút GCNQSDĐ ở N về, bà T2 cầm 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng). Bà T vay tiền và trả cho chị H1 được 02

tháng, mỗi tháng trả 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng), tổng đã trả được cho chị H1 số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Sau khi vay tiền của chị H1 được khoảng 02 tháng thì cán bộ địa chính xã H có gọi hỏi bà T là sao sổ đỏ nhà bà T lại đứng tên người khác ở cụm H, xã P. Bà T có gọi cho chị H1 nhiều lần nhưng không liên lạc được, cũng không gặp được chị H1 để trả tiền. Khi biết sự việc thì bà T có đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện P để hỏi thì Văn phòng cho xem hồ sơ và photo cho gia đình 01 bộ thì được biết tên chủ sử dụng đất hiện nay của gia đình bà T là anh Hoàng Quang L, sinh năm 1983 và chị Dương Thị H2, sinh năm 1991 trú tại cụm H, xã P, huyện P, thành phố Hà Nội. Sau đó, gia đình có làm đơn gửi đến Công an huyện P, thành phố Hà Nội để yêu cầu điều tra vụ án “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Cơ quan Công an đã làm việc, xác minh, có lời khai rõ ràng của các bên tại cơ quan công an nhưng không khởi tố vụ án.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ giải quyết các vấn đề sau:

- + Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất Số công chứng 651/2016/Quyền số 03-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/4/2016 của Văn phòng C1.

- + Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất Số công chứng 485.2016/CNQSDĐ. Quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2016 của Văn phòng C1 để trả lại cho gia đình bà Hoàng Thị T thừa đất trên.

*** Bị đơn anh Hoàng Quang L trình bày:** Anh có quen biết với anh Đỗ Văn S, sinh năm 1983 địa chỉ thôn E, xã N, huyện P, thành phố Hà Nội. Khoảng tháng 04/2016, do có nhu cầu muốn mua thêm một thửa đất để đầu tư nên khi xuống chơi nhà anh S thì anh S có nói với anh là có chị H1 có thửa đất ở H muốn bán. Anh S bố trí cho anh và chị H1 gặp nhau, chị H1 có cho anh xem giấy tờ của thửa đất ở H. Anh xem giấy tờ pháp lý đầy đủ. Chị H1 có dẫn anh xuống thửa đất để xem. Khi xuống xem thì cửa nhà đóng, không có ai sinh sống ở đó. Anh đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này của chị H1 với giá 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) nhưng khi ra Văn phòng C1 để công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên thống nhất là chỉ để giá trị chuyển nhượng thửa đất này là 100.000.0000 đồng (Một trăm triệu đồng). Hai bên có viết giấy giao nhận tiền 400.000.0000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Ngày 21/4/2016 tại nhà anh S có sự chứng kiến của anh S và bạn chị H1 là anh Vũ Thanh H6. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh đã liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng anh. Vợ chồng anh đã được cấp GCNQSDĐ số BS250845, Số vào sổ cấp GCN: CS-PT 02067 Do

Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 09/9/2016 cho Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Hoàng Quang L và bà Dương Thị H2. Sau khi nhận chuyển nhượng được thửa đất này thì vợ chồng anh cũng không sinh sống trên đất này, khóa cửa bỏ không, chỉ thi thoảng anh đi qua thì mới ghé vào. Khoảng năm 2017, thì anh phát hiện ra vợ chồng bà T sinh sống trên đất này nên có nhờ Công an xã vào giải quyết yêu cầu vợ chồng bà T không được sống trên đất đó nhưng vợ chồng bà T vẫn cố tình ở trên đất đó cho đến nay. Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên thì anh đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Nếu gia đình bà T muốn lấy lại đất thì vợ chồng anh sẽ tạo điều kiện bán lại thửa đất này cho gia đình bà T với giá 12.000.000đồng/m².

* **Bị đơn chị Dương Thị H2:** Đồng ý với ý kiến của anh L, không bổ sung gì.

* **Bị đơn chị Phạm Thị H1 trình bày:** Chị và bà Hoàng Thị T2 có mối quan hệ quen biết nhau. Bà T2 nói với chị rằng có người quen là bà T đang cần vay vốn ngân hàng nhưng do có nợ xấu không thực hiện được nên đã giới thiệu bà T cho chị, muốn chị đứng ra vay hộ ngân hàng giúp bà T với tài sản bảo đảm thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bà T. Ngày 14/4/2016, tại Văn phòng C1 chị và bà T đã tiến hành làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227 tờ bản đồ số 02, diện tích 161m², địa chỉ xã H, huyện P công chứng số 651/2016/Quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD với mục đích để chị lấy làm tài sản bảo đảm khoản vay với ngân hàng, không nhằm mục đích mua bán, chuyển nhượng hay cho tặng nào khác. Sau đó, chị có nhờ từ chị T4 là người của ngân hàng để làm thủ tục vay vốn cho bà T tại ngân hàng nhưng khi đưa ngân hàng về thẩm định giá tài sản thì có người nhà bà T ra nói với ngân hàng rằng đất đang tranh chấp nên đã không định giá và vay ngân hàng được. Sau đó chị đã gọi điện liên lạc cho bà T để báo sự việc trên nhưng bà T cố ý như không biết và không hợp tác với chị để giải quyết sự việc trên. Trước đó chị được biết bà T đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho một người khác để vay số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) và bà T2 là người ứng trước số tiền này trả giúp cho bà T để lấy số về. Chính vì vậy, ngay cả bà T2 cũng giục chị nhanh chóng vay tiền cho bà T để bà T có tiền trả cho bà T2. Do bà T2 liên tục giục chị chuyện vay tiền nên sau khi công chứng và chuyển nhượng sổ nhà bà T sang tên chị thì bà T2 đã giới thiệu ông Đỗ Văn S cho chị vay tiền, số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), lãi suất là 2.500 đồng/1.000.000 đồng/ngày. Để đảm bảo khoản vay này, anh S yêu cầu chị cần

có tài sản bảo đảm là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vợ anh S không có ở Việt Nam, không thực hiện được việc đứng tên nhận chuyển nhượng nên ngày 21/4/2016, tại Văn phòng C1, địa chỉ L, thị trấn P, P, Hà Nội, chị và anh Hoàng Quang L (em của anh S), vợ là chị Dương Thị H2 tiến hành làm Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 485.2016/CNQSDĐ, quyền số 01-TP/CC- SCC/HĐGD đối với thửa đất mà chị và bà T đã nhận chuyển nhượng trước đó với mục đích chỉ nhằm đảm bảo khoản vay của của chị giúp bà T, không nhằm bất cứ mục đích mua bán chuyển nhượng, tặng cho nào khác.

Sau khi hoàn tất thủ tục, chị và anh L về nhà anh S. Tại đây, chị và anh L có viết thêm giấy biên nhận số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Viết xong anh L về thì anh S mới đưa tiền cho chị tuy nhiên chỉ đưa số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Lúc ký giấy nhận tiền thì còn có ông Vũ Thanh H6 là bạn chị cùng ký chứng kiến (Ông H6 hiện đã chết). Khi nhận tiền xong, chị đã liên lạc với bà T để thông báo cho bà biết sự việc đã vay được tiền bên ngoài nhưng bà T nói rằng không liên quan và sẽ chỉ thanh toán cho chị theo đúng lãi suất ngân hàng. Chị đã đưa số tiền đã vay cho bà T2 để bà T2 đưa cho bà T theo yêu cầu của bà T2, cụ thể bà T2 đưa cho bà T bao nhiêu tiền thì chị không được biết rõ. Tuy nhiên, bà T đã không thanh toán tiền lãi cho chị theo đúng thỏa thuận, toàn bộ số tiền lãi mà chị trả anh S trong một năm khoảng hơn 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng) nhưng sau đó chị có vay lại của anh S 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu việt nam đồng) nên số tiền lãi thực tế trả cho anh S là 310.000,000 đồng (Ba trăm mười triệu đồng) đều là chị tự bỏ tiền của mình ra trả.

Hiện nay, do khó khăn nên chị chưa thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán khoản vay của mình đối với anh S. Còn đối với Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích đảm bảo khoản vay, chị vẫn đang cố gắng tích cóp để trả tiền lấy lại sổ về trả cho bà T. Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 651/2016/Quyển số 03 - TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/4/2016 tại Văn phòng C1 giữa chị và bà Hoàng Thị T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 485.2016/CNQSDĐ, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 21/4/2016 tại Văn phòng C1 giữa chị và vợ chồng anh Hoàng Quang L và chị Dương Thị H2 thì quan điểm của chị là nhất trí đề nghị Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và bà T phải có trách nhiệm trả cho chị 150.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi theo thỏa thuận đã được ký kết từ ngày

vay là ngày 14/4/2016 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Còn chị sẽ có trách nhiệm thanh toán cho anh S số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

*** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Anh Đỗ Văn S trình bày: A và chị Phạm Thị H1 sinh năm 1980 có địa chỉ ở thôn B, xã L, huyện Q, thành phố Hà Nội có quen biết gặp gỡ nhau ở quán cà phê. Anh và chị H1 chưa từng có quan hệ vay mượn tiền gì với nhau cả. Khoảng năm 2016 chị H1 có nhờ anh làm thủ tục vay tiền của ngân hàng V trước đây anh tự làm thủ tục đáo hạn ngân hàng giúp người dân nhưng anh không vay được. Khi không giúp được chị H1 vay tiền thì chị H1 đề nghị anh xem có ai mua đất thì bán giúp. Vợ chồng anh Hoàng Quang L và chị Dương Thị H2 là người quen của anh. Khi biết anh L và chị H2 có nhu cầu mua đất thì anh giới thiệu cho vợ chồng anh chị mua thửa đất của chị H1 ở xã H, huyện P. Sau khi trao đổi, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau thửa đất với giá 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Hai bên làm thủ ký hợp đồng mua bán với nhau tại Văn phòng C1 sau đó giao tiền tại nhà anh. Anh có chứng kiến việc hai bên giao nhận với nhau số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và có lập biên bản xác nhận giao tiền cho nhau, anh có ký chứng kiến. Hiện giấy này do anh Lưu G. Sự việc anh chỉ biết đến đây chứ không biết thêm gì. Sau đó thì anh cũng không liên lạc gì với chị H1 nữa. Khi giới thiệu bán được thửa đất này cho chị H1 thì anh được chị H1 cho 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) phí môi giới theo thỏa thuận trước đó. Do anh bận công việc nên anh xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án cho đến khi vụ án được giải quyết xong tại Tòa án các cấp.

- **Văn phòng C1 trình bày:** Ngày 14/4/2016, Văn phòng C1 nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hoàng Thị T (bà Hoàng Thị T đại diện cho ông Đinh Phú T1, ông Đinh Việt H3 và bà Đinh Thị H4 ký kết hợp đồng này) đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ xã H, huyện P, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 895317; Số vào sổ cấp GCN: CH00781 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 24/10/2012. Tại thời điểm yêu cầu công chứng, các Bên/những người tham gia ký kết Hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Mục đích của giao dịch không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Mục đích của giao dịch là chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 227, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ xã H, huyện P, thành phố Hà Nội. Tại thời điểm hai Bên ký kết Hợp đồng, tài sản chuyển nhượng là quyền sử

dụng đất không bị hạn chế giao dịch bởi các quan hệ dân sự khác, cũng không bị ngăn chặn giao dịch bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trình tự, thủ tục công chứng đã được Công chứng viên thực hiện đúng, đủ theo quy định. Văn phòng C1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- ***Văn phòng C1 (Nay đổi tên thành Văn phòng công chứng N) trình bày:***
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 485.2016/CNQSDĐ. Quyền số 01- TP/CC- SCC/HĐGD được giao kết giữa: Bên chuyển nhượng là Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1980, mang CCCD số 001180010718; đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Đ, thôn B, xã L, huyện Q, thành phố Hà Nội và Bên nhận chuyển nhượng là Ông Hoàng Quang L, sinh năm 1983, mang CMND số 001083005615 và vợ là bà Dương Thị H2, sinh năm 1991, mang CMND số 017330897; cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại: cụm H, xã P, huyện P, thành phố Hà Nội đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Luyện thành phố C1 chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, các bên đã xuất trình bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bên chuyển nhượng, qua kiểm tra đối chiếu giấy tờ chính Văn phòng Công chứng Nguyễn Luyện thành phố C1 nhận thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bên chuyển nhượng không có sự giả mạo nào. Nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên cam đoan tài sản tham gia giao dịch là có thật, các bên không yêu cầu công chứng viên xác minh lại về tài sản cũng như các giấy tờ về tài sản. Trong quá trình công chứng các bên giao kết có biểu hiện bình thường, không có dấu hiệu bị lừa dối, ép buộc. Các bên đã tự đọc lại/đã nghe công chứng viên đọc, đồng ý toàn bộ nội dung. Các bên đã ký/điểm chỉ vào từng trang của Hợp đồng này trước mặt Công chứng viên; chữ ký và dấu điểm chỉ trong Hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên. VPCC Nguyễn L1 không được thông báo gì về việc các bên có thoả thuận hay tranh chấp gì trước khi ký kết hợp đồng và VPCC cũng không có nghĩa vụ phải thẩm tra, xem xét khi tài sản chuyển nhượng đã đủ giấy tờ theo quy định của luật Công chứng và đã được các bên chấp nhận. Như vậy, việc bà Hoàng Thị T có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 485.2016/CNQSDĐ. Quyền số 01- TP/CC- SCC/HĐGD ký ngày 21/4/2016 tại văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1, Thành phố Hà Nội) là không có căn cứ.

- Ông Đinh Phú T1, anh Đinh Phú H7, anh Đinh Phú H5 và chị Đinh Thị H4: Cùng quan điểm ý kiến với bà T về nội dung và yêu cầu khởi kiện của bà T.

* *Người làm chứng bà Nguyễn Thị T5 trình bày:* Thông qua anh D là nghề sửa xe máy ở gần nhà bà Hoàng Thị T6 thì bà quen bà T6 khoảng đầu năm 2016. Bà T6 có nhờ bà vay vốn của ngân hàng để đầu tư trồng cam ở tỉnh Hà Giang vì thời điểm đó bà làm cộng tác viên cho nhiều ngân hàng. Khi đề nghị vay tiền, bà T6 có nói với bà là sổ đỏ đất của gia đình bà T6 đang thế chấp để vay tiền bên ngoài. Chị Phạm Thị H1 là người cùng đi làm công tác viên ngân hàng với bà. Khi bà T6 đề nghị vay tiền như vậy thì bà T5 cùng chị H1, bà T6 đã cầm 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) xuống tại nơi mà bà T6 đang cầm cố sổ đỏ để vay tiền tại quận N trả tiền và cầm sổ đỏ của gia đình bà T6 về.

Sau khi cầm sổ đỏ về, bà có giúp bà T6 đi làm thủ tục vay tiền ở ngân hàng nhưng không vay được vì bà T6 không chứng minh được nguồn thu nhập để trả tiền hàng tháng cho ngân hàng. Chị H1 có đề nghị với bà T6 là chị có thể vay được vì chị chứng minh được nguồn thu nhập thì chị sẽ đứng ra vay và bà T6 sẽ phải cho chị H1 vay ké vào khoản vay đó đồng thời sẽ dùng sổ đỏ của nhà bà T6 thế C cho khoản vay. Bà T6 đồng ý với khoản vay của chị H1, bà T5 cũng có nói với bà T6 phương án của chị H1 là như thế thì bà T6 sẽ phải sang tên GCNQSDĐ của gia đình bà T6 cho chị H1 đi vay ngân hàng chứ thực tế không phải là hai bên chuyển nhượng mua bán quyền sử dụng đất cho nhau. Ngày 14/04/2016 bà T6 và con trai bà là anh Đinh Phú H8 cùng chị H1 có ký với nhau "*Bản cam cam kết và thỏa thuận vay vốn về việc thế chấp GCNQSDĐ làm tài sản vay vốn*" và bà có ký vào phần "Người làm chứng". Văn bản này được lập thành 04 bản và bà vẫn đang giữ 1 bản.

Sau đó, bà T6 và chị H1 đi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho nhau tại Văn phòng C1 và làm thủ tục để chỉ chị H1 được đứng tên là Người sử dụng đất trong GCNQSDĐ nhà bà T6. Việc này bà T5 biết chứ không được chứng kiến trực tiếp tại Văn phòng công chứng. Sau khi làm xong hết thủ tục đất được mấy hôm thì chị H1 có đưa cho bà số tiền còn lại cho bà T6 vay thông qua bà vì trước đó bà đã ứng tiền của bà cho bà T6 vay. Chị H1 đưa cho bà T6 vay tổng số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Bà chỉ biết sự việc đến thế còn mọi việc phía sau thì bà không rõ. Khoảng 3 - 4 tháng sau chị H1 có gọi cho bà và nói rằng bà T6 không đóng lãi ngân hàng cho chị 03 tháng rồi. Bà chỉ biết sự việc đến đó chứ không rõ hơn nhưng bà khẳng định bà T6 và chị H1

không giao dịch chuyển nhượng mua bán quyền sử dụng đất với nhau mà chỉ làm thủ tục để hợp pháp hóa việc vay tiền ngân hàng cho gia đình bà T6.

Ngày 25/3/2025, chị H1 đã làm đơn phản tố yêu cầu bà Hoàng Thị T phải trả cho chị số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) tiền gốc chị đã cho bà T vay và lãi theo thỏa thuận của hai bên là 12%/năm tính từ ngày vay cho đến khi xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 22.07.2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Hà Nội đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất Số công chứng 651/2016/Quyền số 03-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/4/2016 của Văn phòng C1 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất Số công chứng 485.2016/CNQSDĐ.Quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2016 của Văn phòng C1 và yêu cầu phản tố của chị Phạm Thị H1 đối với bà Hoàng Thị T.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 651/2016/Quyền số 03 -TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/4/2016 của Văn phòng C1 giữa bà Hoàng Thị T (bà Hoàng Thị T đại diện cho ông Đinh Phú T1, ông Đinh Việt H3 và bà Đinh Thị H4 ký kết hợp đồng này) với chị Phạm Thị H1 đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ số 02, diện tích 161m² tại thôn H, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội vô hiệu do giả tạo.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 485.2016/CNQSDĐ.Quyền số 01 -TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2016 của Văn phòng C1 giữa chị Phạm Thị H1 với anh Hoàng Quang L và chị Dương Thị H2 đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ số 02, diện tích 161m² tại thôn H, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội vô hiệu do giả tạo.

3. Buộc anh Hoàng Quang L và chị Dương Thị H2 phải trả lại cho gia đình bà Hoàng Thị T quyền sử dụng đất tại thửa đất số 227, tờ bản đồ số 02, diện tích 161m² tại thôn H, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này (số BS250845, Sổ vào sổ cấp GCN: CS - PT 02067 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 09/9/2016).

4. Bà Hoàng Thị T có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đứng tên đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ số 02, diện tích 161m² tại thôn H, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội (nay là xã H, thành phố Hà Nội) theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Buộc bà Hoàng Thị T và ông Đinh Phú T1 phải liên đới có nghĩa vụ trả nợ cho chị Phạm Thị H1 số tiền 315.400.000 đồng (Ba trăm mười lăm triệu, bốn trăm nghìn đồng), trong đó nợ gốc là: 150.000.000 đồng, tiền lãi là 165.400.000 đồng.

6. Buộc chị Phạm Thị H1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho anh Đỗ Văn S số tiền 724.100.000 đồng (Bảy trăm hai mươi bốn triệu, một trăm nghìn đồng), trong đó nợ gốc là: 400.000.000 đồng, tiền lãi là 324.100.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 31.07.2025 bị đơn anh Hoàng Quang L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 22.07.2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 – Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn anh Lưu G nguyên yêu cầu kháng cáo và không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới nào khác.

Bị đơn anh L kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, cụ thể:

- Xác định rõ nghĩa vụ trả nợ là chị Phạm Thị H1 phải trả tiền cho anh, không phải trả cho anh Đỗ Văn S.
- Điều chỉnh lại số tháng tính lãi và tổng số tiền lãi theo đúng thực tế.
- Xem xét áp dụng mức lãi hợp lý hơn, phù hợp với thời gian dài sử dụng vốn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự trong vụ án chấp hành quyền, nghĩa vụ theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh Hoàng Quang L; Áp dụng khoản 02 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 22.07.2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 –

Hà Nội, xác định lại thời gian tính lãi do cấp sơ thẩm tính thiếu. Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Hoàng Quang L đảm bảo về chủ thể, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung: *Xét kháng cáo của bị đơn anh Hoàng Quang L, Hội đồng xét xử xét thấy:*

Thửa đất tranh chấp số 227, tờ bản đồ số 02, diện tích 161m² tại thôn H, xã H, huyện P, Thành phố Hà Nội có nguồn gốc là của bố mẹ ông Đinh Phú T1 (chồng bà T) cho gia đình từ năm 1987. Đất đã được cấp GCNQSDĐ số BI 895317, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00781 do UBND huyện P cấp ngày 24/10/2012 cho chủ sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất là hộ ông Đinh Phú T1. Thời điểm được cấp GCNQSDĐ, gia đình ông T1 gồm có những nhân khẩu sau: Ông Đinh Phú T1, sinh năm 1962; bà Hoàng Thị T, sinh năm 1962 và các con gồm anh Đinh Việt H3, sinh năm 1985; anh Đinh Phú H5, sinh năm 1995 và chị Đinh Thị H4, sinh năm 1987.

Ngày 25.03.2016, ông Đinh Phú T1, chị Đinh Thị H4, anh Đinh Việt H3 kí hợp đồng ủy quyền số 564b tại phòng C2 cho bà Hoàng Thị T. Nội dung: *ủy quyền cho bà T quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.*

Ngày 14.04.2016, đại diện cho chồng con, bà T và con trai là anh Đinh Phú H5 đã kí Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 651/2016/Quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/4/2016 tại Văn phòng C1 thửa đất nói trên cho chị Phạm Thị H1. Cùng ngày 14.04.2016, giữa bà T, anh H5 và chị H1 đã lập *Bản cam kết và thỏa thuận vay vốn (về việc thế chấp GCNQSDĐ làm tài sản vay vốn)* nội dung: *các bên xác nhận với nhau Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 651/2016/Quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 không mang tính chất chuyển nhượng thật mà chỉ sử dụng để vay vốn ngân hàng trong thời hạn từ 03 - 05 năm, bà T vay của chị H1 số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng)..... chỉ sử dụng tài sản để*

thế chấp tại ngân hàng, không được mua bán, chuyển nhượng, cho, tặng hoặc thế chấp cho bên thứ 3. Người làm chứng là bà Hoàng Thị Tuyết .

Sau đó chị H1 đã đưa bà T số tiền 150.000.000đ, bà T trả cho bà T5 40.000.000đ và cầm về 110.000.000đ.

Chị H1, bà T và người làm chứng bà T5 đều thừa nhận việc kí kết hợp đồng chuyển nhượng không diễn ra trên thực tế mà mục đích chỉ để chị H1 vay vốn ngân hàng.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 651/2016/Quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/4/2016 tại Văn phòng C1 là có căn cứ. Cấp sơ thẩm buộc bà Hoàng Thị T và ông Đinh Phú T1 phải liên đới có nghĩa vụ trả nợ cho chị Phạm Thị H1 số tiền 315.400.000 đồng (Ba trăm mười lăm triệu, bốn trăm nghìn đồng), trong đó nợ gốc là: 150.000.000 đồng, tiền lãi là 165.400.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo về phần này.

Do không thể thực hiện việc vay vốn ngân hàng, chị H1 đã đi vay của anh S số tiền 400.000.000đ. Theo chị H1: Giữa anh S và chị H1 đã thỏa thuận buộc chị H1 phải thế chấp sổ đỏ thửa đất trên dưới hình thức chuyển nhượng đất cho anh S, khi nào trả hết tiền thì anh S trả lại đất. Do đó, **theo đề nghị của anh S**, ngày 21.04.2016, chị Phạm Thị H1 đã kí Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 485.2016/CNQSDĐ. Quyển số 01 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2016 thửa đất nói trên cho vợ chồng anh Hoàng Quang L và chị Dương Thị H2 tại văn phòng C1. *Giá chuyển nhượng là 100.000.000đ. Việc thanh toán số tiền trên do hai bên tự thực hiện.* Chị H1 xác định chị có kí vào giấy nhận tiền của anh L, chị H2 nhưng thực tế người đưa tiền cho chị là anh S, không phải anh L, chị H2. Chị chỉ giao dịch với anh S, không giao dịch với anh L, chị H2.

Tại bút lục số 187, bút lục 201, ngày 27.02.2023, tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai, anh L khai tại Công an huyện P như sau: *Tôi và Đỗ Văn S là bạn bè của nhau 10 năm nay. Khoảng đầu tháng 4.2016 tôi đến nhà S ở N chơi thì S nói với tôi là có 1 người phụ nữ tên H1 muốn vay bằng cách thế chấp quyền sử dụng một thửa đất ở xã H, người này sẽ làm hẳn hợp đồng chuyển nhượng đất để đảm bảo khoản vay, do gia đình S có gì đó trục trặc về hộ khẩu (tôi không hỏi rõ) nên nhờ tôi đứng tên nhận chuyển nhượng hộ. Sau đó khoảng 10 ngày, S có báo tôi lên văn phòng C1 (địa chỉ: thị trấn P, huyện P, thành phố Hà Nội) để gặp bà H1 để kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có cả*

vợ tôi là Dương Thị H2 đi cùng, bà H1 đến văn phòng công chứng trước, còn S thì không đi. Tại hợp đồng chuyển nhượng thì có thể hiện giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của bà H1 là 100.000.000đồng để đỡ tiền thuế, việc này do S trao đổi, tôi lên văn phòng C1 chỉ việc kí. Ngay sau khi làm thủ tục xong thì tôi và bà H1 về nhà S ở xã N, còn vợ tôi đi về nhà của chúng tôi tại xã P. Tại nhà S, bà H1 viết một giấy biên nhận số tiền 400.000.000đ và một giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi kí vào giấy giao tiền cho bà, S kí người làm chứng nhưng thực tế tôi không đưa tiền cho bà H1, sia khi kí xong tôi cầm hai tờ bà H1 viết rồi đi về luôn, không rõ việc S đưa tiền cho bà H1 như thế nào, đưa bao nhiêu, số tiền cho vay thực tế ra sao. Là bạn bè, tôi chỉ đứng tên giúp không được hưởng lợi gì. Hiện tại quyền sử dụng thửa đất nêu trên đang đứng tên vợ, chồng tôi, giấy chứng nhận tôi đang giữ (do là bạn bè tin tưởng nhau nên tôi vẫn giữ hộ S), tôi không thực hiện việc chuyển nhượng, cầm cố quyền sử dụng thửa đất này cho ai khác.

Tại bút lục số 191, bút lục số 202, ngày 27.02.2023, tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai, chị H2 khai tại công an huyện P như sau: Từ khoảng 2016, bạn của chồng tôi là anh S ở N có nhờ vợ chồng tôi đứng hộ mảnh đất sau đó tôi cùng chồng có lên văn phòng công chứng ở Huyện P để kí hợp đồng với 1 người phụ nữ tên H1. Tôi là đàn bà cũng không biết rõ những thủ tục này ra sao nên chồng bảo kí thì tôi kí. Hai vợ chồng tôi không được hưởng lợi gì chong việc này. Tôi chỉ nhớ mảnh đất này ở xã H, không rõ S mua bán với người kia. Những lời trên của tôi là đúng nếu sai tôi tin chịu hoàn toàn với pháp luật.

Tại tòa án, anh L và chị H2 thay đổi lời khai, anh chị cho rằng sau khi đứng hộ tên cho anh S thì một thời gian sau, anh tích góp được tiền thì anh có đề nghị anh S để lại thửa đất đó cho anh, nhưng cụ thể thời gian nào thì anh không nói rõ và cũng không có tài liệu nào khác chứng minh.

Anh Đỗ Văn S cho rằng thực tế anh chỉ giới thiệu anh L và chị H2 mua đất của chị H1 và anh được nhận 30.000.000đ, anh không trực tiếp đưa tiền cho chị H1.

Cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 485.2016/CNQSDĐ.Quyển số 01 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2016 giữa chị H1 và vợ chồng anh L, chị H2 là có căn cứ và đúng bản chất của sự việc. Việc anh L và chị H9 mua bán đất với chị H1 là không ngay tình.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Cấp sơ thẩm nhận định các bên đều không có nhu cầu và không có mục đích chuyển nhượng nên các bên đều có lỗi

và mức lỗi bằng nhau. Các bên không trình bày mức thiệt hại cũng như các tài liệu để chứng minh có sự thiệt hại nên không xem xét là đúng quy định của pháp luật.

Tại Tòa án, chị H1 có lời khai chấp nhận sẽ trả số tiền 400.000.000đ cho anh L và chị H2.

Cấp sơ thẩm buộc chị H1 phải trả cho anh S số tiền 400.000.000đ là chưa phù hợp với các tình tiết có trong vụ án. Mặc dù chị H1 có lời khai là không nhận tiền từ anh L, nhưng sau đó chị H1 vẫn đồng ý trả tiền cho anh L theo Giấy nhận tiền ngày 21.04.2016 nên cần buộc chị H1 phải trả tiền cho anh Lưu K phải cho anh S. Cụ thể: tiền gốc 400.000.000đ với mức lãi suất không kì hạn là 9%/năm (0,75%/tháng). Tiền lãi từ ngày 21.04.2016 đến ngày 22.07.2025 là 111 tháng 1 ngày, không phải là 108 tháng 01 ngày như cấp sơ thẩm đã tuyên, nên cần sửa về phần này. Cụ thể tiền lãi như sau: $400.000.000đ \times 0.75\%/tháng \times 111$ tháng 1 ngày = 333.100.000đ.

Tổng số tiền chị H1 phải thanh toán cho vợ chồng anh L, chị H2 là: 400.000.000đ (tiền gốc) + 333.100.000đ (lãi) = 733.100.000đ.

Nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Hoàng Quang L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 22.07.2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Hà Nội.

Về án phí: Anh Hoàng Q Lưu không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chị Phạm Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 02 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q1;

Tuyên xử: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 22.07.2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Hà Nội, cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Hoàng Quang L.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất Số công chứng 651/2016/Quyền số 03-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/4/2016 của Văn phòng C1 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất Số công chứng 485.2016/CNQSDĐ.Quyền

số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2016 của Văn phòng C1 và yêu cầu phản tố của chị Phạm Thị H1 đối với bà Hoàng Thị T.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 651/2016/Quyền số 03 -TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/4/2016 của Văn phòng C1 giữa bà Hoàng Thị T (bà Hoàng Thị T đại diện cho ông Đinh Phú T1, ông Đinh Việt H3 và bà Đinh Thị H4 ký kết hợp đồng này) với chị Phạm Thị H1 đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ số 02, diện tích 161m² tại thôn H, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội vô hiệu do giả tạo.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 485.2016/CNQSDĐ.Quyền số 01 -TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2016 của Văn phòng C1 giữa chị Phạm Thị H1 với anh Hoàng Quang L và chị Dương Thị H2 đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ số 02, diện tích 161m² tại thôn H, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội vô hiệu do giả tạo.

2.3. Buộc anh Hoàng Quang L và chị Dương Thị H2 phải trả lại cho gia đình bà Hoàng Thị T quyền sử dụng đất tại thửa đất số 227, tờ bản đồ số 02, diện tích 161m² tại thôn H, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này (số BS250845, Số vào sổ cấp GCN: CS - PT 02067 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 09/9/2016).

2.4. Bà Hoàng Thị T có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đứng tên đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ số 02, diện tích 161m² tại thôn H, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội (nay là xã H, thành phố Hà Nội) theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.5. Buộc bà Hoàng Thị T và ông Đinh Phú T1 phải liên đới có nghĩa vụ trả nợ cho chị Phạm Thị H1 số tiền 315.400.000 đồng (Ba trăm mười lăm triệu, bốn trăm nghìn đồng), trong đó nợ gốc là: 150.000.000 đồng, tiền lãi là 165.400.000 đồng.

2.6. Buộc chị Phạm Thị H1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho anh Hoàng Quang L số tiền 733.100.000đ (Bảy trăm ba mươi ba triệu, một trăm nghìn đồng), trong đó nợ gốc là: 400.000.00đ, tiền lãi là 333.100.000đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất 9%/tháng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về án phí:

Anh Hoàng Q Lưu không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0003239 ngày 05.08.2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Chị Phạm Thị H1 phải nộp 33.324.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013465 ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội (nay là Phòng Thi hành án dân sự số 9 – Hà Nội). Chị H1 còn phải nộp 33.024.000đ (ba mươi ba triệu không trăm hai mươi tư nghìn) án phí dân sự.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND khu vực 9 – Hà Nội;
- Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA.

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

Trần Thị Diệp Linh