

Bản án số: 20 /2022/DSST

Ngày: 19/08/2022

V/v: “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NHÀ QUỐC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀNG MAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Quách Mạnh Thành

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đào Minh Chi
2. Bà Trần Thị Kim Dung

Th- ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Hoa - cán bộ Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Anh - Kiểm sát viên

Trong ngày 19 tháng 08 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2020/TLST - DS ngày 09/10/2020 về việc “Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 18/QĐXX-ST ngày 10-05-2021, quyết định hoãn phiên tòa số 52 ngày 26 tháng 05 năm 2021, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2021/QĐST-DS ngày 16 tháng 06 năm 2021, Quyết định tạm đình chỉ số 04/ ngày 17/6/2021, quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 03/ ngày 16/6/2022, thông báo mở lại phiên tòa số 02/ngày 05/07/2022, quyết định hoãn phiên tòa số 86/ ngày 25/07/2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Ông Vũ Trung Th - sinh năm 1974**

HKTT và nơi ở: 36 Hàng T9, phường NTT, quận BĐ, Hà Nội.

Đại diện ủy quyền: Ông Trần Quốc H1, bà Nguyễn Ngọc M1 (theo giấy ủy quyền số công chứng 00634/2020/GUQ, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD văn phòng công chứng PhNg)

*** Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị Ph - sinh năm 1957

HKTT: 854 TrĐ, phường TL, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Hiện đang chấp hành án tại trại giam TX - Bộ công an

2. Ông Đoàn Ngọc H3 – sinh năm 1954(đã chết)

HKTT: 854 TrĐ, phường TL, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

***Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Ngọc H3**

- Bà Nguyễn Thị Ph (vợ của ông Đoàn Ngọc H3) - sinh năm 1957

HKTT: 854 TrĐ, phường TL (nay là phường GB), quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Hiện đang chấp hành án tại trại giam TX - Bộ công an.

- Chị Đoàn Thị Th3 (con của ông Đoàn Ngọc H3) – sinh năm 1974

HKTT và nơi cư trú cuối cùng: 854 TrĐ, phường TL (nay là phường GB), quận Hoàng Mai, Hà Nội.

- Chị Đoàn Thị Thu H33 (con của ông Đoàn Ngọc H3) - sinh năm 1987

HKTT và nơi cư trú cuối cùng: 854 TrĐ, phường TL (nay là phường GB), quận Hoàng Mai, Hà Nội.

- Anh Đoàn Ngọc L3 (con của ông Đoàn Ngọc H3) - sinh năm 1989

HKTT và nơi cư trú cuối cùng: 854 TrĐ, phường TL (nay là phường GB), quận Hoàng Mai, Hà Nội.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trịnh Công D,

2. Bà Phạm Thị Ph2,

Cùng trú tại địa chỉ: A8 lô13 khu đô thị mới ĐC, phường ĐC, Hoàng Mai, Hà Nội.
(Đại diện nguyên đơn là ông Trần Quốc H1, bà Nguyễn Ngọc M1 có mặt, bị đơn là bà Nguyễn Thị Ph, Ông Đoàn Ngọc H3 – sinh năm 1954 (đã chết), Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Ngọc H3 là Bà Nguyễn Thị Ph (vợ của ông Đoàn Ngọc H3), Chị Đoàn Thị Th3 (con của ông Đoàn Ngọc H3), Chị Đoàn Thị Thu H33 (con của ông Đoàn Ngọc H3), Anh Đoàn Ngọc L3 (con của ông Đoàn Ngọc H3) vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trịnh Công D, Bà Phạm Thị Ph2 - vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 29/06/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa ông Vũ Trung Th trình bày :

Tháng 4/2009, Thông qua anh Nguyễn Văn H@, là người giới tài chính và bất động sản giới thiệu, ông Th biết vợ chồng ông Đoàn Ngọc H3, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1957, cùng trú tại: Tổ 15, phường TL, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội đang có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ ngách 24/119 KĐ, phường GB, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, nhà đất trên được đã được ủy ban nhân dân quận Hoàng Mai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI341560 ngày 09/8/2007 đứng tên ông H3, bà Ph.

Sau khi xem xét nhà đất và trao đổi với vợ chồng ông H3, bà Ph, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là: 4,500,000,000 đồng (bốn tỷ, năm trăm triệu đồng). Do vậy, ngày 16/7/2009 tại trụ sở văn phòng công chứng BĐ, số 3 LH, phường Thành Công, quận BĐ, Thành phố Hà Nội, ông Th và vợ chồng ông H3, bà

Ph đã lập hợp đồng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên (số công chứng: 344/2009/HĐCN, quyển số : 01/TP/CC-HĐGD). Để giảm bớt số tiền nộp thuế, hai bên đã thống nhất ghi trong hợp đồng số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng). Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông Th đã giao cho vợ chồng ông H3, bà Ph số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) tiền mặt. Ông H3, bà Ph cam kết sau 03 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng sẽ giao nhà và sang tên sổ đỏ nhà và đất trên cho ông Th. Giữa hai bên đã lập giấy bán nhà do bà Ph viết tay nghi nhận lại sự việc này và có anh Lê Quý Huân, anh Nguyễn Văn H@ làm chứng. Ngày 03/9/2009 tại P101 nhà A ngách 8/5 LH, Hà Nội, ông Th đã giao tiếp số tiền mua nhà là 279.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi chín triệu đồng) tiền mặt cho bà Nguyễn Thị Ph. Số tiền còn lại là 1.721.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm hai mươi một triệu đồng), ông Th đã giao tiền mặt cho bà Ph vào ngày 16/9/2009 tại ngách 24/119 KĐ, Hoàng Mai, Hà Nội. Việc giao nhận tiền mua nhà đều được bà Ph lập giấy biên nhận và ký xác nhận. Sau đó, bà Ph đã giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 341560 cho ông Th. Ngày 17/9/2009, vợ chồng ông H3, bà Ph đến mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho ông Th nên ông Th đã giao lại sổ đỏ cho vợ chồng ông H3, bà Ph. Ngày 25/11/2009, ông H3, bà Ph tiến hành bàn giao nhà, đất và toàn bộ chìa khóa của căn nhà tại ngách 24/119 KĐ cho ông Th, bà Ph đã lập ‘*Giấy bàn giao nhà*’ có chữ ký các bên. Tại thời điểm bàn giao nhà, ông H3, bà Ph hẹn ông Th vào ngày 25/12/2009 sẽ trả lại sổ đỏ đã được sang tên cho ông Th. Vì vậy, ông Th đã chuyển đồ đạc tới căn nhà số 24/119 KĐ. Tuy nhiên, sau đó ông Th thấy có ông Trịnh Công D đến xem nhà và giới thiệu đã mua căn nhà này của vợ chồng ông H3, bà Ph. Ông Th đã liên lạc với vợ chồng ông H3, bà Ph nhưng không được, tìm đến nhà của ông H3, bà Ph ở 854 TrĐ cũng không gặp được. Vì vậy, ông Th đã làm đơn đề nghị cấm giao dịch chuyển nhượng mua bán đối với căn nhà tại ngách 24/119 KĐ gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Đến năm 2017, khi bà Ph bị Cơ quan điều tra, Công an thành phố Hà Nội bắt giữ thì ông Th mới được biết ông H3 (đã chết năm 2015 tại phường CL, quận 2, tp Hồ Chí Minh), bà Ph sau khi bán nhà và đất nêu trên cho tôi đã lừa vợ chồng ông Trịnh Công D và bà Phạm Thị Ph2 mua nhà đất trên, sau đó cầm tiền của ông D, bà Ph bỏ trốn. Vì vậy, ông D đã làm đơn tố cáo đối với ông H3, bà Ph tại Cơ quan điều tra, Công an thành phố Hà Nội. Quá trình điều tra, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã xác định ông H3, bà Ph đã lừa đảo vợ chồng ông D, bà Ph để chiếm đoạt tiền nên Hợp đồng chuyển nhượng lập giữa vợ chồng ông H3, bà Ph với vợ chồng ông D, bà Ph là vô hiệu và buộc bà Ph phải trả lại số tiền đã chiếm đoạt của ông D, bà Ph. Riêng phần giao dịch dân sự giữa ông Th và vợ chồng ông H3, bà Ph được tách ra giải quyết bằng một vụ án khác theo nhận định tại Bản án số 261/2019/HS-PT ngày 08/5/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội như sau: “*Trong trường hợp này anh Th có quyền làm đơn khởi kiện bằng một vụ án khác yêu cầu ông D, bà Ph phải giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D, bà Ph hiện đang giữ nếu có căn cứ hoặc làm đơn đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật*”.

Thực tế, giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa Ông Th và vợ chồng ông H3, bà Ph đã được thực hiện thành công tại văn phòng Công chứng BĐ theo đúng quy định pháp luật. Ông H3, bà Ph đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất và đã bàn giao nhà đất chuyển nhượng cho ông Th. Toàn bộ sự việc đều được chính bà Ph lập văn bản và ký xác nhận nên nhà đất nêu trên đã thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Th. Tuy nhiên, ông D, bà Ph lại là người đang chiếm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất tại số 24/119 KĐ.

Vì vậy, anh Th khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai yêu cầu giải quyết:

- Xác định anh Vũ Trung Th, sinh năm 1974 là người sở hữu hợp pháp nhà đất tại địa chỉ: ngách 24/119 KĐ, phường GB, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Nhà đất nêu trên đã được UBND quận Hoàng Mai cấp GCNQSDĐ số AI 341560 ngày 09/8/2007;

- Buộc bà Nguyễn Thị Ph phải thực hiện nghĩa vụ trả lại GCNQSDĐ tại ngách 24/119 KĐ, phường GB, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cho ông Vũ Trung Th;

- Buộc vợ chồng ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 liên đới cùng bà Nguyễn Thị Ph trả lại GCNQSDĐ tại ngách 24/119 KĐ, phường GB, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cho ông Vũ Trung Th;

- Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Ph và vợ chồng ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 không thực hiện trả lại GCNQSDĐ số AI 341560 do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 09/8/2017 thì ông Vũ Trung Th có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự quận Hoàng Mai tiến hành buộc vợ chồng ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 341560 do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 09/8/2007 để trao trả cho ông Vũ Trung Th;

- Ông Vũ Trung Th có quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân quận Hoàng Mai và Văn phòng đăng ký đất và nhà thành phố Hà Nội – chi nhánh Hoàng Mai để làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ số AI 341560 do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 09/8/2007.

Ngày 28/8/2020 ông Th nhận được Thông báo số 20/TB-TA đề ngày 19/8/2020 cho Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai về việc yêu cầu sửa đổi, bổ sung Đơn khởi kiện. Nay ông Th làm đơn xin sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện:

*** Yêu cầu của nguyên đơn:**

- Buộc bà Nguyễn Thị Ph thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng Công chứng BĐ, số 3C LH, phường Thành Công, quận BĐ, thành phố Hà Nội ngày 16/7/2009, giữa ông Th và vợ chồng ông H3, bà Ph (số công chứng: 344/2009/HĐCN; quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD), đối với nhà đất tại địa chỉ: ngách 24/119 KĐ, phường GB, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Nhà đất trên đã được UBND quận Hoàng Mai cấp GCNQSDĐ số AI 341560 ngày 09/8/2007 đứng tên vợ chồng ông H3, bà Ph);

- Buộc bà Nguyễn Thị Ph và vợ chồng ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 phải trả lại cho tôi GCNQSDĐ số AI 341560 ngày 09/8/2007 do UBND quận Hoàng Mai cấp cho vợ chồng ông H3, bà Ph, để tôi thực hiện việc sang tên GCNQSDĐ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật;

*** Tại bản lấy lời khai của bà Nguyễn Thị Ph là bị đơn trong vụ án như sau:**

Bà Ph đã nhận được thông báo thụ lý vụ án dân sự của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai về việc yêu cầu xác định quyền sở hữu hợp pháp nhà đất theo đơn khởi kiện của ông Vũ Trung Th. Quan điểm của bà như sau:

Ngày 16/7/2009 tại Văn phòng công chứng BD (số 3C LH, phường Thành Công, quận BD, thành phố Hà Nội) bà Ph và chồng bà Ph là Đoàn Ngọc H3 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất tại địa chỉ: ngách 24/119 KĐ, GB, Hoàng Mai, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 341560, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Q01182HĐ 400/01/ cấp ngày 09/8/2007 cho ông Vũ Trung Th. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà Ph và chồng hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo và tự nguyện không bị ép buộc.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng chúng tôi chưa bàn giao nhà và tài sản. Do có quan hệ với ông Th từ trước nên tôi có vay tiền của ông Th là 1.000.000.000 đồng, ông Th cộng tiền là 1.200.000.000 đồng. Khi vay tôi có giấy tờ vay nợ. Do vay tiền của ông Th mà vợ chồng tôi mới ký hợp đồng chuyển nhượng như trên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tôi vẫn chưa bàn giao nhà cho ông Th nhưng đã bàn giao sổ đỏ cho ông Th, tôi đã để người nhà ông Th đến ở một phòng trong nhà. Đến tháng 9/2009 tôi có mượn lại sổ đỏ căn nhà trên từ ông Th để đi vay tiền Ngân hàng để lấy tiền trả cho ông Th. Tôi đã trả cho ông Th được 930.000.000 đồng. Đến ngày 09/12/2009 vợ chồng tôi đã chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2. Hiện nay, sổ đỏ do ông D, bà Ph đang giữ nên đề nghị ông Th khởi kiện ông D và bà Ph để đòi lại sổ đỏ, đề nghị ông D và bà Ph trả lại sổ đỏ cho ông Th. Khi nào chấp hành án xong tôi sẽ có trách nhiệm trả lại tiền cho ông D và bà Ph.

Quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ án như sau: Bị đơn là bà Nguyễn Thị Ph hiện đang cải tạo tại trại giam TX - Bộ công an về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý, giấy triệu tập, thông báo phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đối với bà Ph nhưng bà Ph đang cải tạo tại trại giam TX và có đơn đề nghị từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai áp dụng điều 227 , điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà Ph.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã xác minh hiện nay ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 (vợ của ông D) đang sinh sống tại A18 lô 13 khu đô thị mới ĐC, phường ĐC, Hoàng Mai, Hà Nội. Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý, giấy triệu tập, thông báo phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đối với ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 nhưng ông D, bà Ph không nhận văn bản tổng đạt, không đến tòa thực hiện quyền và nghĩa vụ dân sự. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng đúng với quy định tại điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Qua đó thể hiện ông D, bà Ph cố tình trốn tránh

nghĩa vụ. Tòa án đã triệu tập hợp lệ hai lần nhưng ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên tòa án nhân dân quận Hoàng Mai áp dụng khoản 2 điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vẫn tiến hành xét xử chung.

Do ông Đoàn Ngọc H3 chết vào ngày 24/09/2015 nên Tòa án đã xác định người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Ngọc H3 là bị đơn trong vụ án: là Bà Nguyễn Thị Ph (vợ của ông Đoàn Ngọc H3), Chị Đoàn Thị Th3 (con của ông Đoàn Ngọc H3, bà Nguyễn Thị Ph), Chị Đoàn Thị Thu H33 (con của ông Đoàn Ngọc H3, bà Nguyễn Thị Ph), Anh Đoàn Ngọc L3 (con của ông Đoàn Ngọc H3, bà Nguyễn Thị Ph). Đối với Nguyễn Thị Ph (vợ của ông Đoàn Ngọc H3) hiện đang cai tạo tại trại giam TX - bộ công an. Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã xác minh hiện tại Chị Đoàn Thị Th3 (con của ông Đoàn Ngọc H3), Chị Đoàn Thị Thu H33 (con của ông Đoàn Ngọc H3), Anh Đoàn Ngọc L3 (con của ông Đoàn Ngọc H3) không còn sinh sống 854 TrĐ, phường TL (nay là phường GB), quận Hoàng Mai, Hà Nội và không biết sinh sống ở đâu. Tòa án tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng với quy định tại điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tòa án đã triệu tập hợp lệ hai lần nhưng Chị Đoàn Thị Th3 (con của ông Đoàn Ngọc H3), Chị Đoàn Thị Thu H33 (con của ông Đoàn Ngọc H3), Anh Đoàn Ngọc L3 (con của ông Đoàn Ngọc H3) vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên tòa án nhân dân quận Hoàng Mai áp dụng khoản 2 điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vẫn tiến hành xét xử chung.

Tại phiên tòa ngày hôm nay, đại diện của nguyên đơn là ông Trần Quốc H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có yêu cầu bổ sung là buộc bà Nguyễn Thị Ph, ông Đoàn Ngọc H3 (đã chết) người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bà Nguyễn Thị Ph, ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 liên đới bàn giao “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” để ông Vũ Trung Th thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và yêu cầu : Ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 người đang quản lý GCNQSDĐ số AI 341560 ngày 09/8/2007 do UBND quận Hoàng Mai cấp cho vợ chồng ông H3, bà Ph có quyền, nghĩa vụ giao lại cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất theo quy định bản án hoặc quy định của pháp luật. Trường hợp ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 không giao hoặc không thể giao lại được thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại điều 178 luật thi hành án dân sự năm 2014.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai thụ lý vụ án đúng thẩm quyền được quy định tại điểm b khoản 1 điều 35, điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Tòa án đã thu thập chứng cứ đầy đủ theo quy định tại điều 195, điều 197 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định tại điều 177, điều 1178, 1179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Tòa án đã mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng quy định của pháp luật.

- Thời hạn xét xử chưa đúng quy định của pháp luật nhưng vụ án có nhiều tài sản đảm bảo, nhiều người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên không kiến nghị.

- Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng trình tự xét xử quy định từ điều 217 đến điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự

- Nguyên đơn thực hiện đúng theo điều 70, điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Bị đơn thực hiện đúng theo điều 70, điều 72 Bộ luật dân sự năm 2015

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án không thực hiện đúng các quy định tại điều 70, điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- **Về ý kiến giải quyết vụ án:** Sau khi đại diện Viện kiểm sát phân tích, đánh giá nội dung vụ án, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông Vũ Trung Th.

- Buộc vợ chồng ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 liên đới cùng bà Nguyễn Thị Ph giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số AI341560, MS: 10125431672, sổ vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCN:Q01182HDD409/01/QHM do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 09/08/2007 mang tên ông Đoàn Ngọc H3, bà Nguyễn Thị Ph, địa chỉ: tại ngách 24/119 KĐ, phường GB, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cho ông Vũ Trung Th để chỉnh lý biến động đứng tên sở hữu nhà và sử dụng đất. Nếu ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 liên đới cùng bà Nguyễn Thị Ph không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thì ông Vũ Trung Th có quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân quận Hoàng Mai và Văn phòng đăng ký đất và nhà thành phố Hà Nội – chi nhánh Hoàng Mai để làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ số AI 341560 do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 09/8/2007.

- Án phí : Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí do pháp luật quy định.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật “Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Nay xác định lại đây là quan hệ pháp luật “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa ông Vũ Trung Th với bà Nguyễn Thị Ph, ông Đoàn Ngọc H3 (đã chết) người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3 bao gồm: Bà Nguyễn Thị Ph (vợ của ông Đoàn Ngọc H3), Chị Đoàn Thị Th3 (con của ông H3, bà Ph), Chị Đoàn Thị Thu H33 (con của ông H3, bà Ph), Anh Đoàn Ngọc L3 (con của ông H3, bà Ph) là tranh chấp dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1.2. Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Ph, ông Đoàn Ngọc H3 (đã chết) người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3 bao gồm: Bà Nguyễn Thị Ph (vợ của ông Đoàn Ngọc H3), Chị Đoàn Thị Th3 (con của ông H3, bà Ph), Chị Đoàn Thị Thu H33 (con của ông H3, bà Ph), Anh Đoàn Ngọc L3 (con của ông H3, bà Ph) có địa chỉ cư trú cuối cùng tại: 854 TrĐ, phường TL(nay là phường GB), quận Hoàng Mai, Hà Nội. Vì vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, căn cứ điểm e khoản 1 điều 192 Bộ luật tố tụng năm 2015, điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2017 vụ án nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

1.3. Về thời hiệu khởi kiện và chủ thể khởi kiện: Đây là vụ án “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa ông Vũ Trung Th với bà Nguyễn Thị Ph, ông Đoàn Ngọc H3 (đã chết) người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3 bao gồm: Bà Nguyễn Thị Ph (vợ của ông Đoàn Ngọc H3), Chị Đoàn Thị Th3 (con của ông H3, bà Ph), Chị Đoàn Thị Thu H33 (con của ông H3, bà Ph), Anh Đoàn Ngọc L3 (con của ông H3, bà Ph). Do các bên không có yêu cầu về thời hiệu khởi kiện nên vụ án vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo là còn thời hiệu theo quy định tại Điều 159 Bộ luật dân sự 2005

1.4. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Ph là bị đơn hiện đang cải tạo tại trại giam TX. Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý, giấy triệu tập, thông báo phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đối với bà Ph nhưng bà Ph đang cải tạo tại trại giam TX và có đơn đề nghị từ chối tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai áp dụng điều 227 , điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà Ph.

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Ngọc H3 là bị đơn trong vụ án: là Bà Nguyễn Thị Ph (vợ của ông Đoàn Ngọc H3), Chị Đoàn Thị Th3 (con của ông H3, bà Ph), Chị Đoàn Thị Thu H33 (con của ông H3, bà Ph), Anh Đoàn Ngọc L3 (con của ông H3, bà Ph). Đối với Nguyễn Thị Ph (vợ của ông Đoàn Ngọc H3) hiện đang cải tạo tại trại giam TX- bộ công an. Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã xác minh hiện tại Chị Đoàn Thị Th3 (con của ông H3, bà Ph), Chị

Đoàn Thị Thu H33 (con của ông H3, bà Phụng), Anh Đoàn Ngọc L3 (con của ông H3, bà Ph) không còn sinh sống 854 TrĐ, phường TL (nay là phường GB), quận Hoàng Mai, Hà Nội và không biết sinh sống ở đâu. Tòa án tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng với quy định tại điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2017, Điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 đã xác minh hiện tại đang sinh sống tại A18 lô 13 khu đô thị mới ĐC, phường ĐC, Hoàng Mai, Hà Nội. Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý, giấy triệu tập, thông báo phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đối với ông Trịnh Công D, bà Nguyễn Thị Ph nhưng ông D, bà Ph không nhận văn bản tổng đạt, không đến tòa thực hiện quyền và nghĩa vụ dân sự. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng đúng với quy định tại điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Qua đó thể hiện ông D, bà Ph cố tình trốn tránh nghĩa vụ. Điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn là ông Vũ Trung Th với bà Nguyễn Thị Ph, ông Đoàn Ngọc H3 (đã chết) người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bà Nguyễn Thị Ph, ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 liên đới bàn giao “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” để ông Vũ Trung Th thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.1. Xét yêu cầu của nguyên đơn là ông Vũ Trung Th là yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Ph, ông Đoàn Ngọc H3 (đã chết) người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng Công chứng BĐ, số 3C LH, phường Thành Công, quận BĐ, thành phố Hà Nội ngày 16/7/2009, giữa ông Vũ Trung Th và vợ chồng ông H3, bà Ph (số công chứng: 344/2009/HĐCN; quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD), đối với nhà đất tại địa chỉ: ngách 24/119 KĐ, phường GB, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Nhà đất trên đã được UBND quận Hoàng Mai cấp GCNQSDĐ số AI 341560 ngày 09/8/2007 đứng tên vợ chồng ông H3, bà Ph);

Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 16/7/2009 giữa ông Vũ Trung Th, bà Nguyễn Thị Ph, ông Đoàn Ngọc H3, hợp đồng đã được công chứng chứng thực. Nội dung hợp đồng thể hiện ông Đoàn Ngọc H3, bà Nguyễn Thị Ph chuyển nhượng cho ông Vũ Trung Th là toàn bộ diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H3, bà Ph tại địa chỉ: Ngách 24/119 KĐ, phường GB, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số AI341560, MS: 10125431672, sổ vào sổ gáy chứng nhận quyền sử dụng đất

GCN:Q01182HDD409/01/QHM do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 09/08/2007 mang tên ông Đoàn Ngọc H3, bà Nguyễn Thị Ph. đất có diện tích: 50,2 m², sử dụng chung: Không m², Mục đích đất sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (*) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000(một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn. Ông Đoàn Ngọc H3, bà Nguyễn Thị Ph có nghĩa vụ giao thừa đất nói trên và giấy tờ về quyền sử dụng đất. Như vậy , hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Đoàn Ngọc H3, bà Nguyễn Thị Ph vào ngày 16/7/2009 được thực hiện trên tinh thần ý chí tự nguyện của các bên. Hợp đồng đã được công chứng chứng thực là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên. Sau khi ký kết hợp đồng ông Đoàn Ngọc H3, bà Nguyễn Thị Ph đã bàn giao đất nói trên và các tài sản gắn liền trên đất cho ông Vũ Trung Th. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.200.000.000 đồng nhưng giá thực tế hai bên thỏa thuận là: 4,500,000,000 đồng (bốn tỷ, năm trăm triệu đồng). Do vậy, ngày 16/7/2009 tại trụ sở văn phòng công chứng BD, số 3 LH, phường TC, quận BD, Thành phố Hà Nội, ông Vũ Trung Th và vợ chồng ông H3, bà Ph đã lập hợp đồng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên (số công chứng: 344/2009/HĐCN, quyền số : 01/TP/CC-HĐGD). Mặc dù ghi trong hợp đồng số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng) nhưng sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông Vũ Trung Th đã giao cho vợ chồng ông H3, bà Ph số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) tiền mặt. Ông H3, bà Ph cam kết sau 03 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng sẽ giao nhà và sang tên sổ đỏ nhà và đất trên cho ông Vũ Trung Th. Giữa hai bên đã lập giấy bán nhà do bà Ph viết tay ghi nhận lại sự việc này và có anh Lê Quý Huân, anh Nguyễn Văn H@ làm chứng. Ngày 03/9/2009 tại P101 nhà A ngách 8/5 LH, Hà Nội, ông Vũ Trung Th đã giao tiếp số tiền mua nhà là 279.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi chín triệu đồng) tiền mặt cho bà Nguyễn Thị Ph. Số tiền còn lại là 1.721.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm hai mươi một triệu đồng), ông Vũ Trung Th đã giao tiền mặt cho bà Ph vào ngày 16/9/2009 tại ngách 24/119 KĐ, Hoàng Mai, Hà Nội. Việc giao nhận tiền mua nhà đều được bà Ph lập giấy biên nhận và ký xác nhận. Sau đó, bà Ph đã giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 341560 cho ông Vũ Trung Th. Ngày 17/9/2009, vợ chồng ông H3, bà Ph đến mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho ông Vũ Trung Th nên ông Th đã giao lại sổ đỏ cho vợ chồng ông H3, bà Ph. Ngày 25/11/2009, ông H3, bà Ph tiến hành bàn giao nhà, đất và toàn bộ chìa khóa của căn nhà tại ngách 24/119 KĐ cho ông Vũ Trung Th, bà Ph đã lập “Giấy bàn giao nhà” có chữ ký các bên. Tại thời điểm bàn giao nhà, ông H3, bà Ph hẹn ông Th vào ngày 25/12/2009 sẽ trả lại sổ đỏ đã được sang tên cho ông Th. Vì vậy ông Th đã chuyển đồ đạc tới căn nhà số 24/119 KĐ. Do đó, các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Trung Th buộc bà Nguyễn Thị Ph, ông Đoàn Ngọc H3(đã chết) người kế thừa

quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông H3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng Công chứng BD, số 3C LH, phường TC, quận BD, thành phố Hà Nội ngày 16/7/2009, giữa tôi và vợ chồng ông H3, bà Ph (số công chứng: 344/2009/HĐCN; quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD), đối với nhà đất tại địa chỉ: ngách 24/119 KĐ, phường GB, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Nhà đất trên đã được UBND quận Hoàng Mai cấp GCNQSDĐ số AI 341560 ngày 09/8/2007 đứng tên vợ chồng ông H3, bà Ph) là có căn cứ nên được chấp nhận.

2.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn là ông Vũ Trung Th là yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Ph và vợ chồng ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 phải trả lại cho ông Th GCNQSDĐ số AI 341560 ngày 09/8/2007 do UBND quận Hoàng Mai cấp cho vợ chồng ông H3, bà Ph, để ông Th thực hiện việc sang tên GCNQSDĐ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật;

Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Mặc dù ông H3, bà Ph sau khi bán nhà và đất nêu trên cho ông Vũ Trung Th thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu đất và hợp đồng đã được công chứng chứng thực. Nhưng ông H3, bà Ph đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng để lừa vợ chồng ông Trịnh Công D và bà Phạm Thị Ph2 mua nhà đất trên, sau đó cầm tiền của ông D, bà Ph bỏ trốn. Vì vậy, ông D đã làm đơn tố cáo đối với ông H3, bà Ph tại Cơ quan điều tra, Công an thành phố Hà Nội. Quá trình điều tra, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã xác định ông H3, bà Ph đã lừa đảo vợ chồng ông D, bà Ph để chiếm đoạt tiền nên Hợp đồng chuyển nhượng lập giữa vợ chồng ông H3, bà Ph với vợ chồng ông D, bà Ph là vô hiệu và buộc bà Ph phải trả lại số tiền đã chiếm đoạt của ông D, bà Ph. Tại Bản án số 261/2019/HS-PT ngày 08/5/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội phần giao dịch dân sự giữa ông Th và vợ chồng ông H3, bà Ph được tách ra giải quyết bằng một vụ án khác. Thực tế, giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Th và vợ chồng ông H3, bà Ph đã được thực hiện thành công tại văn phòng Công chứng BD theo đúng quy định pháp luật. Ông H3, bà Ph đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất và đã bàn giao nhà đất chuyển nhượng cho ông Th. Toàn bộ sự việc đều được chính bà Ph lập văn bản và ký xác nhận nên nhà đất nêu trên đã thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Th. Tuy nhiên, ông D, bà Ph lại là người đang chiếm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất tại số 24/119 KĐ. Do vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của ông Vũ Trung Th buộc bà Nguyễn Thị Ph, ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 liên đới bàn giao “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” để ông Vũ Trung Th đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là có căn cứ.

Xét lời trình bày của Nguyễn Thị Ph về việc vợ chồng bà có việc vay mượn tiền của ông Vũ Trung Th, theo yêu cầu của Th, vợ chồng H3, Ph phải làm hợp đồng công chứng bán cho Th, trên thực tế, vợ chồng bà Ph không bán nhà cho Th, nhà vẫn thuộc sở hữu của vợ chồng H3, Ph. Vợ chồng đã mang nhà thế chấp ngân hàng để lấy tiền trả cho Th. Bà Ph cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng bà với ông Vũ Trung Th là hợp đồng giả cách. nhưng bà Ph không xuất trình được bất cứ một tài liệu nào chứng minh. Tại bản án tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội cũng đã nhận định rất rõ là việc giao dịch mua bán nhà và đất giữa vợ chồng bà Ph và ông Vũ Trung Th là hợp pháp. Do vậy, giao dịch chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, được xác lập giữa ông Đoàn Ngọc H3, bà Nguyễn Thị Ph và ông Vũ Trung Th tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2009 đã được công chứng chứng thực có tính pháp lý.

[3].Về án phí: Do yêu cầu của anh Vũ Trung Th được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và nhận được nhận lại số tiền tạm ứng án phí, các bị đơn phải chịu toàn bộ án phí án phí dân sự sơ thẩm .

[4].Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 điều 244; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 401, Điều 402; Điều 403, Điều 404, điều 405 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Điều 121; Điều 122, Điều 124 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2017 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

- Luật thi hành án dân sự

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Vũ Trung Th đối với bà Nguyễn Thị Ph, ông Đoàn Ngọc H3 (đã chết) người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3 bao gồm: Bà Nguyễn Thị Ph(vợ của ông Đoàn Ngọc H3), Đoàn Thị Th3 (con của ông H3, bà Ph),Chị Đoàn Thị Thu H33 (con của ông H3, bà Phụng), Anh Đoàn Ngọc L3(con của ông H3, bà Ph)

2. Công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được xác lập giữa ông Đoàn Ngọc H3, bà Nguyễn Thị Ph và ông Vũ Trung Th tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2009 đã được công chứng chứng thực.

Buộc bà Nguyễn Thị Ph, ông Đoàn Ngọc H3(đã chết) người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3 bao gồm: Bà Nguyễn Thị Ph(vợ của ông Đoàn Ngọc H3), Đoàn Thị Th3 (con của ông H3, bà Ph),Chị Đoàn Thị Thu H33 (con

của ông H3, bà Phượng), Anh Đoàn Ngọc L3(con của ông H3, bà Ph) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng Công chứng BD, số 3C LH, phường Thành Công, quận BD, thành phố Hà Nội ngày 16/7/2009, số công chứng: 344/2009/HĐCN; quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD), đối với nhà đất tại địa chỉ: ngách 24/119 KĐ, phường GB, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Nhà đất trên đã được UBND quận Hoàng Mai cấp GCNQSDĐ số AI 341560 ngày 09/8/2007 đứng tên vợ chồng ông H3, bà Ph;

3. Buộc bà Nguyễn Thị Ph và vợ chồng ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 phải trả lại cho ông Vũ Trung Th GCNQSDĐ số AI 341560 ngày 09/8/2007 do UBND quận Hoàng Mai cấp cho ông Đoàn Ngọc Hòa, bà Nguyễn Thị Ph cho ông Vũ Trung Th để ông Vũ Trung Th được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi có yêu cầu : Ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 người đang quản lý GCNQSDĐ số AI 341560 ngày 09/8/2007 do UBND quận Hoàng Mai cấp cho ông Đoàn Ngọc H3, bà Nguyễn Thị Ph Phượng có quyền, nghĩa vụ giao lại cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất theo quy định bản án hoặc quy định của pháp luật. Trường hợp ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 không giao hoặc không thể giao lại được thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại điều 178 luật thi hành án hình sự năm 2014.

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.

5. Về án phí: bà Nguyễn Thị Ph và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Đoàn Ngọc H3 cùng phải chịu 300.000 ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (chưa nộp)

Hoàn trả ông Vũ Trung Th số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông Th đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006030 ngày 09.10.2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

6. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn là ông Vũ Trung Th có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị Ph và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Đoàn Ngọc H3 vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày , kể từ ngày nhận được tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Công D, bà Phạm Thị Ph2 vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- VKSND Q.Hoàng Mai;
- TAND phố Hà Nội;
- Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Quách Mạnh Thành**