

**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: 01/2020/DS-ST

Ngày: 13/01/2020

V/v: *yêu cầu hủy và chấm dứt thực hiện
hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và quyền sở hữu nhà*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quảng O
Các Hội thẩm nhân dân Bà Công Thị Minh L
Bà Phùng Thị Kim L

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Chữ Thị Bích L - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H .

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H*** tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Vĩnh T - Kiểm sát viên.

Ngày 13/01/2020 , tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2015/TLST-DS ngày 09/10/2015 về việc: “Yêu cầu hủy và chấm dứt thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà” tại 34 phố Chùa B , quận Đ , thành phố H , theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 113/2019/QĐX-ST ngày 06/12/2019 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Bà Hoàng Thị Tuyết M , sinh năm 1968

HKTT và nơi cư trú tại Việt Nam: Tổ 28 cụm 4, phường P, quận T, thành phố H

Hiện cư trú tại: Phố Schillerstraße 17 06333 Hettstddt - Cộng hòa Liên bang Đức

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình T sinh năm 1985

Cư trú tại: P310 C3, tân M, quận , thành phố H

(Theo giấy ủy quyền ngày 16/7/2018 tại Đại sứ quán CHXHCNVN tại CHLB Đức).

* ***Bị đơn:*** Ông Đào Anh T , sinh ngày 13/6/1986

HKTT và nơi cư trú cuối cùng: Số 125 tổ 17 (Nay là địa chỉ số 93 đường Trường C), đường T, phường P, quận T, thành phố H

Hiện không rõ địa chỉ của ông Đào Anh T .

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

1. Ông Nguyễn Kim H , sinh năm 1962

HKTT và nơi cư trú tại Việt Nam: Tổ 28 cụm 4, phường P, quận T, thành phố H

Hiện cư trú tại: Phố Schillerstraße 17 06333 Hettstddt - Cộng hòa Liên bang Đức (Ông H là chồng bà Hoàng Thị Tuyết M)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Quang T, sinh năm 1977

Cư trú tại: 26 Cửa B, phường T, quận B, thành phố H

(Theo giấy ủy quyền ngày 31/5/2018 tại Văn phòng công chứng A9 thành phố H).

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1953

HKTT: không rõ HKTT

Tạm trú ở: Số 34 phố Chùa B , phường Quang Trung, quận Đ , thành phố H

(Là người trông nhà 34 phố Chùa B)

3. Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm...

CMTND số: 001180005002

HKTT và nơi cư trú: Số 18 ngõ 218, Lạc Long Q, quận T, thành phố H

(Là người cho thuê nhà 34 phố Chùa B)

4. Bà Lại Thị T, sinh năm 1984

CMTND số: 013326558

Cư trú tại: Số 41 ngõ 35, tổ 7, Tương M, thành phố H

(Là người có tên trong hợp đồng cho thuê nhà 34 Chùa B)

5. Bà Lại Thị Thúy H, sinh năm 1986

CMTND số: 013272662 cấp tại H ngày 29/10/2011

Cư trú tại: Số 1A-C6, tổ 55, Tương M, thành phố H

(Là người đang bán quần áo tại 34 Chùa B)

6. Văn phòng công chứng Từ L, TP Hà N

Trụ sở: Số 24A khu nhà bán X1, khu Liên Cơ quan, Mỹ Đ, Từ L, thành phố H .

(Ông T1, ông T2 có mặt tại phiên tòa).

NHẬN THẤY

* Theo đơn khởi kiện của bà Hoàng Thị Tuyết M và các lời khai tiếp theo của ông Vũ Đình T là người đại diện theo ủy quyền của bà M , nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau:

Vợ chồng ông Nguyễn Kim H và bà Hoàng Thị Tuyết M là chủ sở hữu nhà, đất tại 34 phố Chùa B , quận Đ , thành phố H , đã được UBND quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận số: AG 548250 cấp ngày 9/2/2007, thửa đất số 6G-IV-08; diện tích 68,4 m² và tài sản gắn liền với đất nhà gạch xây 01 tầng.

Năm 2011, vợ chồng ông H có nhu cầu cần vốn làm ăn nên chuyển nhượng tài sản trên cho ông Đào Anh T sinh năm 1986. Quá trình chuyển nhượng thỏa thuận như sau:

Ngày 14/4/2011, hai bên có Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất kèm giấy biên nhận tiền giữa bên đặt cọc là ông Đào Anh T và bên nhận tiền đặt cọc là ông Nguyễn Kim H có nội dung: Bên nhận tiền đặt cọc là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất số 34 phố Chùa B, phường Q, quận Đ, thành phố H có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 17 tỷ 150 triệu đồng. Bên nhận chuyển nhượng đặt số tiền 02 tỷ đồng cho bên chuyển nhượng. Hai bên cam kết thực hiện nghiêm túc hợp đồng này. Nếu bên mua không mua nữa thì sẽ mất số tiền đặt cọc, nếu bên bán không bán nữa hoặc không phối hợp cùng bên mua làm thủ tục sang tên đúng hạn thì phải trả lại cho bên mua số tiền đặt cọc và chịu phạt một khoản bằng hai lần số tiền nhận đặt cọc. Hai bên đã ký, có người làm chứng là bà Vũ Kim T.

Theo đúng hợp đồng, ngày 25/6/2011, ông H cùng vợ là bà M và ông Đào Anh T đã đến văn phòng công chứng Từ L công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ghi giá chuyển nhượng 500 triệu đồng (để giảm thuế).

Sau khi công chứng hợp đồng xong, ông Đào Anh T không thanh toán số tiền còn lại là 15 tỷ 150 triệu đồng. Vì vậy, vợ chồng ông H không bàn giao Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Khoảng 20 ngày sau, ông T gặp ông H đưa ra tờ giấy xác nhận số dư nợ tiền gửi tiết kiệm tại Chi nhánh ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương - Tây H, phòng giao dịch Trung H có xác nhận số dư trên sổ tiết kiệm 15 tỷ đồng, loại kỳ hạn gửi 02 tuần và ông T viết thêm bản thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày hoặc bất cứ khi nào hoàn thiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất cho ông T thì ông T sẽ rút tiền gửi thanh toán trả.

Vì quá tin vào giấy xác nhận số dư tiền gửi và biên bản thỏa thuận của ông Đào Anh T nên ông H đã ủy quyền cho bà Dương Thị H, địa chỉ xóm 7, phường Cổ N đến Văn phòng đăng ký nhà đất quận Đ sang tên nhà đất cho ông Đào Anh T vào ngày 28/7/2011.

Sau khi làm xong thủ tục sang tên ông T, ông H đã gọi ông T đến cho xem sổ đỏ đã đăng ký chuyển nhượng cho ông T và yêu cầu ông T thanh toán nốt số tiền còn lại 15 tỷ 150 triệu đồng. Ông T hứa sẽ đi rút tiền trả nhưng sau đó ông T không thanh toán và tắt điện thoại, vợ chồng ông H không liên lạc được nữa.

Do công việc làm ăn ở nước ngoài, kỷ luật lao động rất nghiêm khắc nên ông H phải trở lại Đức làm việc. Vì ông T không thanh toán tiền nên ông H không bàn giao nhà và giấy tờ về nhà đất cho ông T. Lợi dụng lúc vợ chồng ông H vắng nhà, ông Đào Anh T đã cho người phá khóa vào nhà. Hàng xóm có điện thoại thông báo cho vợ chồng ông H có người lạ phá khóa vào nhà, nhưng vì vợ chồng ông H đang ở Đức nên không can thiệp được.

Ngày 16/9/2015, bà M về Việt Nam và đã lập Vi bằng của Văn phòng Thừa phát lại quận H ghi nhận việc liên quan đến nhà, đất tại 34 phố Chùa B . Vợ chồng ông H chưa bàn giao nhà cho ai mà lại có người lạ ở trong nhà là bà Nguyễn Thị P sinh năm 1953 và bà Bùi Thanh H đang ở trong nhà (Bà H khai ở khu 19 Đào X, Thanh T, Phú T).

Theo đó, bà P1 cho biết bà là mẹ kế của Nguyễn Thị L nhờ trông nhà, không biết chị L mua nhà của ai.

Bà Bùi Thanh H người hiện đang bán hàng và khai mới đến và không biết gì về nhà này.

Ông Phạm Thế D là cán bộ cảnh sát khu vực, người làm chứng ký vào Vi bằng cho biết bà P1 hiện đang ở nhà 34 phố Chùa B nhưng chưa đăng ký tạm trú. Bà Bùi Thanh H cũng chưa đăng ký tạm trú.

Nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy bỏ và chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 34 Chùa B số 1432/2011/HĐCNQSDĐ ngày 25/6/2011, công chứng tại Văn phòng công chứng Từ L, giữa vợ chồng ông Nguyễn Kim H , bà Hoàng Thị Tuyết M với ông Đào Anh T , yêu cầu ông Đào Anh T và những người liên quan phải trả lại nhà đất số 34 Chùa B cho ông H và bà M .

- Hủy phần nội dung thay đổi đăng ký tại Mục 6 GCNQSDĐ số AG548250 ngày 28/7/2011 có nội dung đăng ký chuyển nhượng cho ông Đào Anh T , địa chỉ thường trú: Số 125 tổ 1, Trường C, phường P, quận T, H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1432/2011/HĐCNQSDĐ ngày 25/6/2011 được lập tại Văn phòng công chứng Từ L, thành phố H theo hồ sơ số 2875.

- Không yêu cầu giải quyết hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại do việc chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

* Ông Nguyễn Kim H do ông Bùi Quang T là người đại diện theo ủy quyền có lời khai và yêu cầu thống nhất với nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

* Bị đơn: Ông Đào Anh T , sinh ngày 13/6/1986

HKTT và nơi cư trú cuối cùng: Số 125 tổ 17 (Nay là địa chỉ số 93 đường Trường C), đường Trường C, phường P, quận T, thành phố H . Hiện không rõ địa chỉ của ông T ở đâu.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo qui định của pháp luật và thông báo về giao nộp chứng cứ, nhưng ông Tuấn không đến tòa theo yêu cầu của Tòa án.

* Hiện theo cung cấp của chính quyền đại phương thì tại 34 phố Chùa B có những người liên quan như sau:

- Bà Nguyễn Thị P là người đang ở tại số nhà 34 Chùa B và có lời khai: Bà đến ở đây là để trông nhà cho con riêng của chồng tên là Nguyễn Thị L sinh năm 1958, hiện đang ở Australia. Tuy nhiên bà P1 không cung cấp được bất cứ giấy tờ gì về nhà 34 Chùa B và không biết thông tin cá nhân của bà L, không biết địa chỉ cụ thể của bà L. Bà P1 cũng chưa đăng ký tạm trú tại 34 Chùa B do không có giấy tờ về nhà, đất ở.

- Bà Nguyễn Thị Thu P và bà Lại Thị T, trong hồ sơ có tài liệu photo thể hiện hai bên có ký “Hợp đồng cho thuê nhà ở” ngày 13/8/2016 tại 34 Chùa B để kinh doanh. Thời gian thuê từ 20/9/2016 đến 20/9/2019; giá thuê là 16.500.000 đồng /tháng.

- Bà Lại Thị Thúy H là người trực tiếp kinh doanh quần áo tại 34 Chùa B .

Đối với các đương sự có tên nêu trên, ngoài Vi bằng của Văn phòng Thừa phát lại quận H lập ngày 16/9/2015 và tài liệu do chính quyền địa phương đã cung cấp nêu trên thì các đương sự đều không đến Tòa để khai báo và cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án, mặc dù đã được Tòa án triệu tập, thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ nhiều lần, hợp lệ các văn bản tố tụng theo qui định của pháp luật.

- Văn phòng công chứng Từ L có công văn số 293/CV-CCTL xác nhận ngày 25/6/2011 có thực hiện 01 giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1432/2011/HDdCNQSDĐ quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Kim H và vợ là bà Hoàng Thị Tuyết M có địa chỉ tại phố Schillerstraße 17 06333 Hettsttdt - Cộng hòa Liên bang Đức với ông Đào Anh T, địa chỉ tại số 125 tổ 17 đường T, phường P, quận T, thành phố H đối với nhà, đất tại 34 Chùa B . Việc thanh toán do các bên tự thực hiện.

Văn phòng công chứng cung cấp toàn bộ hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đồng thời xin giải quyết vắng mặt.

- Tại công văn số 132/TNMT ngày 09/01/2017 cung cấp thông tin về quá trình biến động nhà đất số 34 Chùa B , Ủy ban nhân dân quận Đ - Phòng tài nguyên Môi trường cung cấp như sau:

+ Nhà đất số 34 Chùa B đã được UBND quận Đ cấp GCNQDSĐ mã số 1010901385 tại quyền số 4384/2007/QĐ-UB ngày 09/12/2007 đứng tên ông Nguyễn Kim H, bà Hoàng Thị Tuyết M .

+ Ngày 28/7/2011 đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Đào Anh T, địa chỉ thường trú: Số 125 tổ 17 Trường C, phường P, quận T, H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1432.2011/HĐCNQSDĐ ngày 25/6/2011 được lập tại Văn phòng công chứng Từ L, thành phố H .

- Nhân chứng bà Dương Thị H cung cấp như sau:

Bà là chỗ thân quen với vợ chồng ông Nguyễn Kim H . Nội dung bà giúp vợ chồng ông H chuyển nhượng nhà, đất tại 34 Chùa B cho ông Đào Anh T đúng như vợ chồng ông H đã trình bày. Bà chỉ là người làm giúp vợ chồng ông H làm

thủ tục giấy tờ việc chuyển nhượng. Sau khi thực hiện xong việc ủy quyền, bà đã trả lại 02 bản Hợp đồng chuyển nhượng bản chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Kim H. Bà có hỏi anh T đã thanh toán hết tiền chưa thì anh H cho biết anh Tuấn không thanh toán tiền, tắt điện thoại nên anh H không bàn giao giấy tờ và không bàn giao nhà theo thỏa thuận. Bà xác định không có liên quan gì trong vụ án này.

* Tại biên bản định giá tài sản ngày 18/7/2019 của Hội đồng định giá đã định giá trị nhà đất số 34 Chùa B như sau:

Thửa đất thuộc vị trí số 01 phố Chùa B, sát 01 ngõ dưới 02m.

- Giá đất: $216.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 68,4\text{m}^2 = 14.774.400.000 \text{ đồng}$ (Mười bốn tỷ, bảy trăm bảy mươi tư triệu, bốn trăm ngàn đồng chẵn).

- Giá trị xây dựng:

+ Nhà bán mái trên có lợp tôn, (Chiều cao tường trên 3m, tỷ lệ còn lại theo hiện trạng là 40%), trị giá $1.713.568 \text{ đồng/m}^2 \times 17,85\text{m}^2 = 12.237.343 \text{ đồng}$.

+ Nhà 01 tầng mái bằng bê tông cốt thép, trên nhà có lợp tôn (Chiều cao tường dưới 3m, tỷ lệ còn lại là 40%, nhà có khu phụ), trị giá $4.397.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50,55\text{m}^2 = 88.907.340 \text{ đồng}$.

+ Nhà bán mái xây dựng trên nhà 01 tầng bê tông cốt thép (Chiều cao tường dưới 3m, tỷ lệ còn lại theo hiện trạng là 40%), trị giá $1.258.519 \text{ đồng/m}^2 \times 26,22\text{m}^2 = 13.199.347 \text{ đồng}$.

Tổng giá trị nhà, đất tại 34 Chùa B là 14.888.744.030 đồng.

* Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Tuyết M giữ nguyên nội dung và yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Kim H thống nhất với nội dung và yêu cầu của bà M.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H phát biểu quan điểm:

-Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án. Tòa án đã xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách đương sự trong vụ án. Tuy nhiên vụ án cũng bị kéo dài so với qui định của pháp luật.

-Về nội dung: Việc giải quyết vụ án trên cơ sở tài liệu chứng cứ của nguyên đơn xuất trình và các tài liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp do phía bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan từ chối khai báo, không đến tòa theo giấy triệu tập của tòa án theo qui định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, cần xem xét việc ông T đã sử dụng khoản tiền 15.000.000.000 trong sổ tiết kiệm để làm gì và có sự biến động nào khác tại 34 Chùa B hay không? Do đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố H , Hội đồng xét xử nhận định:

[1.1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp yêu cầu hủy bỏ và chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đất tại 34 phố Chùa B , phường Q, quận Đ, thành phố H thuộc khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Tuyết M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim H có hộ khẩu thường trú ở Việt Nam nhưng hiện nay đang ở tại Cộng hòa Liên bang Đức thuộc khoản 3 Điều 35 và Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố H .

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự:

- Bà Hoàng Thị Tuyết M có đơn khởi kiện yêu cầu hủy và không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nên là nguyên đơn, ông Đào Anh T là bị đơn, ông Nguyễn Kim H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án khác: Căn cứ vào tài liệu cung cấp của cơ quan quản lý tại địa phương, hiện những người có liên quan đến việc sử dụng nhà, đất tại 34 Chùa B bao gồm:

- Bà Nguyễn Thị P là người đang ở tại số nhà 34 Chùa B không cung cấp được bất cứ giấy tờ gì về nhà 34 Chùa B và cũng chưa đăng ký tạm trú tại 34 Chùa B do không có giấy tờ về nhà, đất ở.

- Bà Nguyễn Thị Thu P và bà Lại Thị T, trong hồ sơ có tài liệu photo thể hiện hai bên có ký “Hợp đồng cho thuê nhà ở” ngày 13/8/2016 tại 34 Chùa B để kinh doanh. Thời gian thuê từ 20/9/2016 đến 20/9/2019; giá thuê là 16.500.000 đồng /tháng.

- Bà Lại Thị Thúy H là người trực tiếp kinh doanh quần áo tại 34 Chùa B .

Những người có tên trên hiện không có HKTT hay đăng ký tạm trú nhưng có liên quan đến việc chiếm hữu, sử dụng nhà đất số 34 Chùa B nên Tòa án đưa vào tham gia tố tụng để đảm bảo việc thi hành án.

- Văn phòng công chứng Từ L là cơ quan công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 34 Chùa B , do nguyên đơn có yêu cầu hủy và chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nên đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng.

- Ủy ban nhân dân quận Đ không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì nguyên đơn chỉ có yêu cầu hủy phần nội dung thay đổi đăng ký tại mục 6 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (biến động sang tên chủ sử dụng đất do có sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông H bà M sang ông T) theo qui định tại Công văn số 64/TANDTYC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao.

- Bà Bùi Thanh H (theo lời khai ở khu 19 Đào X, Thanh T, Phú T) có thời gian ở nhà 34 Chùa B bán hàng nêu trong Vi bằng của Văn phòng Thừa phát lại quận H ngày 16/9/2015, nhưng theo cung cấp của chính quyền địa phương hiện không còn ở nữa và không có tài liệu gì liên quan đến nhà, đất 34 Chùa B nên Tòa án không đưa tham gia tố tụng trong vụ án.

- Bà Nguyễn Thị L, theo lời khai của bà Nguyễn Thị P là người nhờ bà P1 trông nhà 34 Chùa B nhưng không có thông tin, địa chỉ và không có tài liệu gì liên quan cũng như chưa bao giờ ở tại nhà 34 Chùa B, nên Tòa án không đưa tham gia tố tụng trong vụ án.

- Bà Dương Thị H được xác định là nhân chứng trong vụ án.

[1.3] Về thủ tục giải quyết, hòa giải và xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là người đang chiếm hữu nhà 34 Chùa B.

- Đối với bị đơn: Ông Đào Anh T có hộ khẩu thường trú tại số 125 tổ 17 đường T, quận T (Hiện nay là số 93 đường T), là địa chỉ được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng giữa ông Nguyễn Kim H, bà Hoàng Thị Tuyết M với ông Đào Anh T. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện ông T theo địa chỉ này là đúng địa chỉ của bị đơn theo Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Theo xác minh tại Công an phường P ngày 11/1/2017 thì hiện nay ông T, gia đình ông T vẫn có hộ khẩu thường trú tại số 125 tổ 17 đường T nhưng ông T không còn sinh sống tại địa chỉ này mà đã chuyển đi nơi khác sinh sống từ lâu, nhưng ông T vẫn thỉnh thoảng về qua địa chỉ 125 tổ 17 Trường C này giải quyết công việc một lúc rồi đi luôn, hiện nay không còn người thân (bố, mẹ, vợ, con..) nào của ông T sinh sống tại đây. Iện không rõ ông Tuấn sinh sống ở đâu.

Như vậy, quá trình giải quyết vụ án ông T vẫn qua lại tại địa chỉ 125 tổ 17 Trường C nhưng không thông báo địa chỉ nơi ở mới cho cơ quan công an, chính quyền địa phương, không thông báo địa chỉ mới cho ông Nguyễn Kim H, bà Hoàng Thị Tuyết M. Đồng thời bà M, ông H có lời khai sau khi hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng nhà đất ông T đã trốn tránh nghĩa vụ không thực hiện hợp đồng, ông bà đã nhiều lần tìm gặp ông T nhưng không được.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt giấy báo, thông báo cúng cấp chứng cứ hợp lệ cho ông Đào Anh T theo địa chỉ này nhưng ông T không có mặt tại tòa.

Do vậy đủ cơ sở xác định do ông Đào Anh T trốn tránh nghĩa vụ, từ chối khai báo.

- Đối với các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

Căn nhà 34 Chùa B có bà Nguyễn Thị P đang ăn ở sinh sống, chị Lại Thị Thúy H là người quản lý cửa hàng quần áo 34 Chùa B, chị Lại Thị T và chị Nguyễn Thị Thu P là những người có tên trong hợp đồng thuê nhà 34 Chùa B (Nay hợp đồng đã hết thời hạn), nhưng không ăn ở tại 34 Chùa B. Tòa án đã tổng đạt giấy báo hợp lệ và thông báo việc cung cấp chứng cứ cho bà P1, chị T, chị H, chị P2 nhưng bà P1, chị T, chị H, chị P2 không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai và không xuất trình bất kỳ tài liệu chứng cứ gì liên quan đến quyền sử dụng, chiếm hữu hợp pháp nhà 34 Chùa B.

- Về công khai chứng cứ: Những tài liệu chứng cứ nguyên đơn nộp kèm theo đơn khởi kiện là: Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy vay tiền, hộ khẩu của bị đơn, giấy xác nhận số dư, nguyên đơn không thể thực hiện được nghĩa vụ gửi bản sao tài liệu cho bị đơn và Tòa án không thể thông báo trực tiếp cho bị đơn do bị đơn trốn tránh, đồng thời các tài liệu này đều là các tài liệu mà cả nguyên đơn và bị đơn đều đã có và đều đã biết vì là các tài liệu cần thiết để thực hiện việc ký kết, giao dịch chuyển nhượng nhà đất. Tòa án cũng đã thực hiện việc niêm yết công khai các tài liệu chứng cứ nêu trên tại số nhà 34 Chùa B, số 125 tổ 27 đường T và Ủy ban nhân dân phường Q, UBND phường P theo quy định của pháp luật.

Do ông T và những người liên quan về phía ông T không đến Tòa theo yêu cầu của Tòa án. Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Tuyết M và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Kim H trong quá trình giải quyết vụ án có nhiều đơn đề nghị không tiến hành hòa giải với bị đơn và các người liên quan khác vì các lý do: Bị đơn đã bội tín không thực hiện Hợp đồng mua bán nhà, không thực hiện nghĩa vụ với nguyên đơn mà đã chiếm giữ nhà trái pháp luật, trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã tìm kiếm bị đơn để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ nhưng bị đơn đã lẩn tránh không thực hiện nghĩa vụ, những người đang chiếm giữ nhà số 34 Chùa B đều không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng nhà đất số 34 Chùa B và chứng minh có quan hệ về tài sản với cả nguyên đơn và bị đơn.

Xét yêu cầu của nguyên đơn là chính đáng theo quy định tại khoản 4 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: “Một trong các đương sự đề nghị không tiến hành hòa giải” và như phân tích trên về việc bị đơn trốn tránh nghĩa vụ nên Tòa án không tiến hành hòa giải vì không thể triệu tập bị đơn đến phiên hòa giải cũng như nguyên đơn không đồng ý hòa giải theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, Tòa án đã thực hiện giải quyết, hòa giải và xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung diễn biến vụ án thể hiện như sau:

- Ngày 03/12/2007, ông Nguyễn Kim H và bà Hoàng Thị Tuyết M được UBND quận Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AG548250 thửa đất số: Trích đo, tờ bản đồ số 6G - IV - 08 diện tích 68,4m²; địa chỉ: 34 phố Chùa B, phường Q, quận Đ, thành phố H, tài sản gắn liền với đất: nhà gạch xây 1 tầng, diện tích sử dụng: 36m², diện tích xây dựng: 36m².

- Ngày 14/4/2011, ông Nguyễn Kim H và ông Đào Anh T (có người làm chứng là bà Vũ Kim T) đã lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà kèm giấy biên nhận tiền đối với nhà, đất trên với nội dung: Hai bên nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ trên với số tiền: 17.150.000.000 đồng (Mười bảy tỷ một trăm năm mươi triệu đồng chẵn), bên ông H đã nhận của bên ông T số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) là tiền đặt cọc mua bán căn nhà và đất kể trên. Hai bên thỏa thuận thanh toán làm 02 đợt:

Đợt 1: Tương đương số tiền đặt cọc, đã thanh toán ngay tại thời điểm ký hợp đồng.

Đợt 2: 15.550.000.000đ (Mười lăm tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng chẵn) trong vòng 30 ngày kể từ ngày hôm nay, hai bên sẽ đồng thời thực hiện các thủ tục mua bán, giấy tờ tại công chứng thành phố và bàn giao các giấy tờ gốc, giấy tờ nhà đất.

Hai bên cam kết: Nếu bên A mua không mua nữa thì bị mất số tiền đặt cọc kể trên, nếu bên B không bán nữa hoặc không phối hợp cùng bên A làm thủ tục sang tên đúng hạn thì phải trả lại cho bên A số tiền nhận đặt cọc và chịu phạt một khoản bằng hai lần số tiền đặt cọc đó.

Hợp đồng có chữ ký của ông Nguyễn Kim H, ông Đào Anh T và người làm chứng bà Vũ Kim T.

- Ngày 25/6/2011, bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Kim H, bà Nguyễn Thị M (bà M ủy quyền cho ông H) và bên nhận chuyển nhượng là ông Đào Anh T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1432/2011/HĐCNQSDĐ quyền số 03 TP/CC-SCC/HCCCG tại Văn phòng công chứng Từ L, đối với nhà, đất trên với giá chuyển nhượng: 500.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt.

Hợp đồng có chữ ký của ông Nguyễn Kim H, ông Đào Anh T và được công chứng như đã nêu trên.

- Tại công văn số 602/CV-CNTHN-KT ngày 17/11/2015 Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Tây H đã cung cấp các thông tin liên quan đến số tiền gửi của ông Đào Anh T ngày 17/11/2015 gồm có:

+ Lệnh chi ngày 20/5/2011 có nội dung ông Đào Anh T, chuyển tiền gửi tiết kiệm vào tài khoản 199010019520290 tại Ngân hàng Vietin Bank chi nhánh Tây H, hai tuần để chứng minh tài chính, số tiền: 15.000.000.000đ (Mười lăm tỷ đồng chẵn).

+ Sổ tiết kiệm seri VA 3617005 mở ngày 20/5/2011, số tiền 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng chẵn). Ngày 25/5/2011 Ngân hàng Vietin Bank chi nhánh Tây H xác nhận đã tất toán khoản tiền gốc và lãi vào tài khoản mang tên ông Đào Anh T .

- Ngày 26/6/2011, ông Nguyễn Kim H và ông Đào Anh T lập biên bản thỏa thuận vay tiền với nội dung: Bên cho vay là ông Nguyễn Kim H , bên vay là ông Đào Anh T , ông T vay của ông H 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng), thời hạn vay: 60 ngày hoặc bất cứ khi nào ông Nguyễn Kim H hoàn thiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà số 34 Chùa B thì hai bên sẽ tất toán khoản vay này. Tài sản đảm bảo: xác nhận số dư tài khoản 15.000.000.000đ của ông Đào Anh T tại Ngân hàng Công thương Việt Nam. Hợp đồng có chữ ký của bên vay tiền là Đào Anh T .

- Ngày 28/7/2011 đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Đào Anh T , theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1432.2011/HĐCNQSDĐ ngày 25/6/2011 được lập tại Văn phòng công chứng Từ L, thành phố H .

* Tại kết luận giám định số 362/C09-P5 ngày 15/10/2019 của Viện khoa học hình sự Bộ công an đã kết luận các chữ ký và chữ viết “Đào Anh T ” tại Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất kèm giấy biên nhận tiền ghi ngày 14/4/2011 và tại Biên bản thỏa thuận vay tiền ghi ngày 26/6/2011 và chữ ký, chữ viết “Đào Anh T ” tại 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1432/2011/HĐCNQSDĐ ghi ngày 25/6/2011 do cùng một người ký và viết ra.

* Theo biên bản định giá tài sản ngày 18/7/2019 thì giá trị nhà đất 34 Chùa B là nhà mặt phố, vị trí số 1, diện tích 68,4m2, hiện đang kinh doanh cửa hàng bán quần áo và tổng giá trị nhà đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là khoảng 15.000.000.000 đồng. Do vậy, đủ căn cứ xác định giá chuyển nhượng nhà đất 500.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng công chứng chỉ là giá hai bên thỏa thuận để nhằm nộp thuế với mức thấp hơn, không phải là giá trị giao dịch thật do hai bên thoả thuận là 17.150.000.000 đồng.

[3] Về việc giao tiền, bàn giao nhà đất số 34 Chùa B theo hợp đồng chuyển nhượng:

Theo lời khai của ông H và bà M thì do sau khi hoàn thành thủ tục sang tên nhà đất 34 Chùa B cho ông T nhưng ông T bội tín, không trả số tiền 15.150.000.000 đồng, nên ông bà đã giữ lại toàn bộ giấy tờ nhà đất và không bàn giao nhà đất cho ông T. Do ông bà phải trở lại Cộng hòa Liên bang Đức làm việc nên không có điều kiện trông giữ nhà. Đến năm 2015, khi bà M trở về Việt Nam thì phát hiện có người lạ chiếm giữ căn nhà nên bà đã mời cơ quan thừa phát lại H đến để lập biên bản ghi nhận sự việc.

Theo diễn biến và các tài liệu nào thể hiện tại mục [2] nêu ở trên, có căn cứ xác định không có việc bàn giao số tiền 15.150.000.000 đồng và bàn giao nhà, đất giữa các bên.

Như vậy, nghĩa vụ thanh toán tiền của ông Đào Anh T đã không thực hiện trong thời gian dài theo thỏa thuận và theo cam kết. Phía chuyển nhượng là vợ chồng ông H, bà M đã nhiều lần liên lạc và đã tiến hành lập vi bằng để xác nhận sự việc nhưng đều không có kết quả.

Vụ án đã được Tòa án thụ lý từ năm 2015 cho đến nay, Tòa án đã có nhiều giấy triệu tập, thông báo đối với ông Tuấn đến để cung cấp chứng cứ nhưng đều không có kết quả.

Theo quy định tại Điều 426 Bộ luật dân sự 2005: “Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia không thực hiện nghĩa vụ...”.

Với việc không thanh toán số tiền chuyển nhượng nhà đất theo hợp đồng, ông Đào Anh T đã vi phạm nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng, dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được.

Vì vậy, yêu cầu hủy bỏ và chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu hủy phần nội dung thay đổi đăng ký tại Mục 6 GCNQSDĐ số AG 548250 ngày 28/7/2011 có nội dung đăng ký chuyển nhượng sang tên cho ông Đào Anh T của nguyên đơn là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với các người khác có liên quan đến việc sử dụng nhà, đất tại 34 Chùa B, cụ thể:

Tại Vi bằng số 186/2015/Vb-TPLHK ngày 20/9/2015, có sự chứng kiến và xác nhận của Cảnh sát khu vực đã ghi nhận sự việc số nhà 34 Chùa B hiện nay là cửa hàng bán đồ quần áo thể thao, tên biển hiệu cửa hàng là K, có một người phụ nữ khoảng hơn 60 tuổi tên là bà Nguyễn Thị P quản lý ngôi nhà, bà P1 trình bày: Bà là mẹ kế của bà Nguyễn Thị L, bà L đã mua ngôi nhà này nhưng bà P1 không biết bà L mua của ai, bà L hiện đang ở nước ngoài, giao cho bà trông nom quản lý ngôi nhà, bà ăn ở sinh sống tại ngôi nhà này từ tháng 01/2014.

Cảnh sát khu vực xác nhận: Bà Phụng hiện tại đang ở tại địa chỉ 34 Chùa B, phường Q nhưng chưa đăng ký tạm trú tạm vắng vì chưa có giấy tờ hợp pháp để đăng ký.

Ngày 15/12/2016, Tòa án nhân dân thành phố H đã có công văn số 2402/DS-TA đề nghị Công an phường Q, quận Đ cung cấp tên, tuổi của những người có hộ khẩu thường trú, tạm trú, đang trực tiếp ăn ở, sinh sống tại số 34 Chùa B, lý do chuyển đến của những người đang trực tiếp ăn ở, sinh sống tại số 34 Chùa B.

Tại công văn ngày 02/01/2016 phúc đáp công văn số 2402 của Tòa án thành phố H và Biên bản xác minh ngày 11/6/2016, ngày 21/11/2018 của Văn phòng

Luật sư M có xác nhận của Công an phường Q thì: Không có ai là Đào Anh T đăng ký thường trú, tạm trú và sinh sống tại số 34 Chùa B từ trước đến nay mà chỉ có bà Nguyễn Thị , sinh năm 1953 đang sinh sống và trông coi nhà. Bà P1 không có bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến căn nhà 34 Chùa B , bà P1 khai có HKTT tại 116A7 Tôn Thất T, nhưng tại biên bản xác minh ngày 05/10/2019 tại Công an phường T quận Đ đã xác nhận không có ai là bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1953 đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 116A7 Tôn Thất T. Bà P1 đã được tổng đạt giấy báo hợp lệ nhiều lần nhưng đều không đến Tòa án làm việc.

Đối với bà Nguyễn Thị L: Bà P1 chỉ cung cấp các thông tin là bà được con gái riêng của chồng bà là Nguyễn Thị L đưa đến nhà 34 Chùa B để trông nhà, bà L hiện đang sinh sống ở Úc, không biết hộ khẩu của bà L ở Hà N là ở đâu. Với những thông tin trên, Tòa án không thể xác định trên thực tế có bà Nguyễn Thị L không và cũng không có tài liệu gì thể hiện bà L có quyền lợi nghĩa vụ về tài sản liên quan đến căn nhà 34 Chùa B không.

Đối với những người có tên trong hợp đồng cho thuê nhà viết tay ngày 13/6/2018, (bản photo) do Công an phường Q cung cấp có nội dung: chị Nguyễn Thị Thu P, địa chỉ: 18 ngõ 218 Lạc Long Q cho chị Lại Thị T (không ghi địa chỉ) thuê nhà 34 Chùa B để kinh doanh, tiền thuê: 16.500.000đ/1 tháng, thời hạn thuê nhà: 20/9/2016 đến 20/9/2019. Hợp đồng có chữ ký ghi tên Nguyễn Thị Thu P, Lại Thị T, không có xác nhận của chính quyền hay xác nhận theo qui định của pháp luật.

Theo lời khai bà P1 thì chị Nguyễn Thị Thu P là con gái bà Nguyễn Thị L. Tuy nhiên, Chị P2 cũng không có HKTT, không tạm trú, không ăn ở tại số 34 Chùa B , theo chính quyền địa phương cung cấp thì chị Nguyễn Thị Thu P ở tại 18 ngõ 218 Lạc Long Q có mẹ là bà Đỗ Thị Kim D, không phải là bà Nguyễn Thị L. Ngày 19/3/2017, bà Đỗ Thị Kim D nhận giấy báo của Tòa án để giao cho chị P nhưng chị P không đến Tòa án làm việc. Ngày 04/7/2019, cơ quan thừa phát lại quận H tổng đạt giấy báo của Tòa án cho chị Nguyễn Thị Thu P tại địa chỉ: 18 ngõ 218 Lạc Long Q thì chị P không có tại địa chỉ trên, liên lạc qua điện thoại thì chị P nói đang đi du lịch không có nhà, không cho bà Dương Thị Đ là người giúp việc nhận giấy báo và cho biết chị không liên quan đến sự việc tại Tòa án.

- Đối với chị Lại Thị T (người thuê nhà trong hợp đồng thuê nhà): Tòa án đã tổng đạt giấy báo hợp lệ cho chị Lại Thị T tại số 34 Chùa B tại địa chỉ tổ 7 Trưng m, quận H, chị T nhận giấy báo nhưng không đến Tòa án làm việc.

- Đối với chị Lại Thị Thúy H (hiện là chủ cửa hàng quần áo 34 Chùa B): Tòa án đã tổng đạt giấy báo hợp lệ cho chị H, chị H đã nhận giấy báo của mình, đồng thời chị H nhận giao giấy báo cho bà P1 nhưng chị H và bà P1 đều không đến Tòa án làm việc.

Các đương sự có tên trên đều đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và thông báo giao nộp chứng cứ theo qui định của pháp luật nhưng đều không

chấp hành và không cung cấp được bất cứ giấy tờ gì liên quan đến nhà, đất tại 34 Chùa B

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2019 có xác nhận của Công an phường Q và Ủy ban nhân dân phường Q đã xác nhận bà Nguyễn Thị P và bà Lại Thị T không có mặt tại buổi xem xét thẩm định nên không lấy được ý kiến.

- Công văn số 132/TNMT ngày 09/01/2017 cung cấp thông tin về quá trình biến động nhà đất số 34 Chùa B, Ủy ban nhân dân quận Đ - Phòng tài nguyên Môi trường cung cấp thì xác định chỉ có biến động nhà đất 34 Chùa B từ vợ chồng ông H, bà M sang ông Đào Anh T.

Như vậy, với các tài liệu chứng cứ nêu trên đủ căn cứ xác định:

- Lời khai của ông H bà M là phù hợp về việc ông H bà M chưa bàn giao căn nhà 34 Chùa B cho ông T, xác minh tại địa phương như trên đã xác định ông T chưa hề quản lý căn nhà từ trước đến nay.

- Căn nhà 34 Chùa B hiện nay có bà Nguyễn Thị P đang ăn ở sinh sống, chị Lại Thị Thúy H là người quản lý cửa hàng quần áo 34 Chùa B, chị Lại Thị T và chị Nguyễn Thị Thu P là những người có tên trong hợp đồng thuê nhà nhưng không ăn ở tại 34 Chùa B nhưng không xác định được mối quan hệ về nhân thân, tài sản của những người nêu trên có liên quan gì đến số nhà 34 Chùa B do họ không hợp tác với Tòa án, không cung cấp lời khai, không xuất trình được bất kỳ chứng cứ tài liệu gì chứng minh quyền sử dụng và quyền sở hữu nhà đất 35 Chùa B, bà P1 có lời khai không đúng về nhân thân của bà L, chị P, Tòa án không xác định được bà Nguyễn Thị L là ai, theo xác minh tại tổ dân phố thì chị P không phải là con của bà L như bà P1 khai.

Do đó, những người nêu trên không phải là chủ sử dụng, sở hữu, chiếm hữu hợp pháp nhà đất 34 Chùa B.

Các đương sự có tên nêu trên cùng ông Đào Anh T phải có trách nhiệm trả lại nhà, đất 34 Chùa B cho vợ chồng bà M, ông H.

Tranh chấp liên quan đến Hợp đồng đặt cọc, bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng (nếu có) sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu.

Kết luận của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Hoàng Thị Tuyết M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đào Anh T và các bà Nguyễn Thị Thu P, bà Lại Thị T, bà Lại Thị Thúy H mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Bà Nguyễn Thị P không phải chịu án phí DSST do đã ngoài 60 tuổi.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 37, khoản 4 Điều 91, khoản 4 Điều 207, Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 426 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Công văn số 64/TANDTYC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao;

- Căn cứ Điều 6 Mục IV Giải đáp số 01/GĐ-TANDTC ngày 25/7/2016 của Tòa án nhân dân Tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Tuyết M do ông Vũ Đình T là người đại diện theo ủy quyền, cụ thể như sau:

- Hủy và chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số công chứng 1432/2011/HĐCNQSDĐ quyền số 03 TP/CC-SCC/HCCCG tại Văn phòng công chứng Từ L giữa ông Nguyễn Kim H , bà Hoàng Thị Tuyết M với ông Đào Anh T về việc chuyển nhượng thửa đất số: trích đo, tờ bản đồ số 6G - IV - 08 diện tích 68,4 m²; địa chỉ: 34 phố Chùa B , phường Q, quận Đ , thành phố H , tài sản gắn liền với đất: nhà gạch xây 1 tầng, diện tích sử dụng: 36m², diện tích xây dựng: 36m² đã được UBND quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: AG 548250 cấp ngày 09/12/2007 đứng tên ông Nguyễn Kim H , bà Hoàng Thị Tuyết M .

- Buộc ông Đào Anh T và những người đang chiếm hữu, sử dụng nhà đất số 34 Chùa B là bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Thu P bà Lại Thị T, bà Lại Thị Thúy H phải bàn giao trả lại nhà đất số 34 Chùa B , phường Q, quận Đ , thành phố H cho ông Nguyễn Kim H , bà Hoàng Thị Tuyết M .

- Ông Nguyễn Kim H , bà Hoàng Thị Tuyết M được nhận lại nhà đất số 34 Chùa B , phường Q, quận Đ , thành phố H .

- Kiến nghị Phòng Tài nguyên môi trường - Ủy ban nhân dân quận Đ hủy bỏ phần nội dung thay đổi đăng ký tại Mục 6 GCNQSDĐ số AG 548250 ngày 28/7/2011 có nội dung đăng ký chuyển nhượng sang tên cho ông Đào Anh T , điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 34 Chùa B , phường Q, quận Đ , thành phố H đứng tên ông Nguyễn Kim H , bà Nguyễn Thị Tuyết M theo quyết định của bản án.

[2] Giành quyền khởi kiện hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2011 và bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng bằng vụ án dân sự khác cho ông Đào Anh T , ông Nguyễn Kim H , bà Nguyễn Thị Tuyết M khi các đương sự có yêu cầu.

[3] Giành quyền khởi kiện hợp đồng cho thuê nhà ngày 13/6/2018 trong vụ án dân sự khác cho bà Nguyễn Thị Thu P, bà Lại Thị T khi các đương sự có yêu cầu.

[4] Về án phí: Ông Đào Anh T và các bà Nguyễn Thị Thu P, bà Lại Thị T, bà Lại Thị Thúy H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do đã ngoài 60 tuổi.

Hoàn trả bà Hoàng Thị Tuyết M 400.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 04755 ngày 09/10/2015 tại Cục thi hành án dân sự thành phố H .

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành theo quy định của Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt ông Vũ Đình T (Bà Hoàng Thị Tuyết M ủy quyền cho ông T1), ông Bùi Quang T (Ông Nguyễn Kim H ủy quyền cho ông T2). Vắng mặt ông Đào Anh T , bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Thu P, bà Lại Thị T, bà Lại Thị Thúy H và đại diện Văn phòng công chứng Từ L.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày theo qui định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP H;
- Chi cục THADS TP H.
- Lưu HS./.

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

Đỗ Quảng O

-