

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN B
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 54/2024/DSST;

Ngày 06 tháng 6 năm 2024.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN B - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đặng Thế V;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tạ Quang H và bà Lê Thị H1.

- **Thư ký phiên toà:** Ông Doãn Khắc Huy H3 – Thư ký Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B, thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:** Bà Phong Thị L - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2024, tại phòng xử án số 1, Toà án nhân dân quận B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2020/TLST- DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc “Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Quang T, sinh năm: 1978;

Địa chỉ: Tổ dân phố Hạ 11, phường A, quận B, Tp. Hà Nội. (Có mặt).

2. **Bị đơn:** Bà Lê Thị P, sinh năm: 1984;

Nơi thường trú: Văn Trì 1, phường K, quận B, thành phố Hà Nội. Nơi cư trú: Thôn Mai Nội, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

(Có mặt).

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

- Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1949;

- Bà Đặng Thị Thanh X, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Hạ 11, phường A, quận B, thành phố Hà Nội.

- Anh Hoàng Ngọc H, sinh năm 1990; Địa chỉ: Cụm 8, số 131, tổ dân phố Trung Kiên, phường A, quận B, TP. Hà Nội.

- Văn phòng Công chứng M; Địa chỉ: Phường M 2, quận L, thành phố Hà Nội do ông Phạm Minh H5 – Công chứng viên, Trưởng văn phòng đại diện.

Đều có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Lê Thanh Y – Công ty Luật TNHH AMC Thiên M - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Có mặt.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Khương Tân P - Văn phòng Luật sư Thuận N thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo lời khai của Nguyên đơn trong đơn khởi kiện, các trình bày khác trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Quang T trình bày như sau:

Ngày 26/04/2016, ông T phải tất toán toàn bộ khoản vay có thế chấp tài sản (Là thửa đất 167, tờ bản đồ số 25, diện tích 370 m², địa chỉ Thôn Hạ, A, Từ Liêm) với ngân hàng A chi nhánh Nhỏ, B. Đến đầu tháng 11/2016, ông T vẫn không lo được tiền trả nợ ngân hàng. Tổng số tiền ông T phải trả ngân hàng gồm cả gốc và lãi là 1.400.000.000 đồng. Qua một nhân viên ngân hàng ACB ở số 18 đường Tam Trinh, quận Y đã giới thiệu và cho ông T số điện thoại của Lê Thị P là người chuyên làm dịch vụ cho vay tiền đáo hạn ngân hàng. Ông T gọi điện gặp P hỏi vay tiền. P đồng ý cho ông T vay 1.400.000.000 đồng, lãi suất 10 ngày đầu là 4000 đồng/triệu/ngày, sau 10 ngày lãi suất 3000 đồng/triệu/ngày. P yêu cầu vợ chồng ông T phải đến VPCC M ký hợp đồng ủy quyền cho P thay mặt trực tiếp giải quyết việc trả nợ ngân hàng, hoàn tất các thủ tục xóa thế chấp, quản lý GCNQSDĐ, toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 25, diện tích 370 m², địa chỉ Thôn Hạ, A, Từ Liêm.

Ngày 18/11/2016, tại VPCC M vợ chồng ông T đã ký HĐ ủy quyền theo đúng nội dung bà P yêu cầu. Sau đó, P mang 1.400.000.000 đồng cùng ông T đến Ngân hàng trả nợ. Việc vay tiền P để trả nợ ngân hàng vợ chồng ông T giấu toàn bộ gia đình vì bố ông T đã già yếu lại đang đau ốm, nếu biết sẽ lo lắng ảnh hưởng đến sức khỏe.

Từ ngày 18/11/2016 đến ngày 28/11/2016, ông T trả P tiền lãi 10 ngày (1,4 tỷ x 4000đồng/triệu/ngày x 10 ngày) = 56 triệu đồng. Đồng thời ông T trả P 840 triệu đồng tiền nợ gốc. Số tiền còn nợ là 560 triệu đồng.

Từ ngày 29/11/2016 đến ngày 22/6/2017, ông T trả P tiền lãi tổng cộng (560 triệu x 3000đồng/triệu/ngày x 202 ngày) = 340 triệu đồng.

Từ ngày 23/6/2017 đến ngày 4/9/2017, ông T không trả được lãi cho P. Số tiền còn nợ bà P: tiền gốc 560 triệu đồng và tiền lãi (560 triệu x 3000đồng/triệu/ngày x 71 ngày) = 120 triệu đồng.

Ngày 24/8/2017, bố ông T là ông Nguyễn Hữu H hoàn tất thủ tục tặng cho ông T nhà đất tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: TDP 8, phường A, quận B, thành phố Hà Nội.

Cũng thời điểm này ông T gọi điện nhờ P đặt vấn đề với ngân hàng cho ông T thế chấp nhà đất vay 2.000.000.000 đồng để trả nợ P và trả tiền mua củ hoa Lyly của công ty TNHH N ở tỉnh V. Ngân hàng định giá tài sản, xét thu nhập và khả năng trả nợ của vợ chồng ông T và chỉ cho vay 1.000.000.000 đồng đối với tài sản mang tên ông và vợ là bà X. Lúc này bà P nói với ông T nếu đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền đối với thửa

đất số 167, tờ bản đồ số 25, diện tích 370 m², địa chỉ Thôn Hạ, A, Từ Liêm (ký ngày 18/11/2016) chuyển sang ủy quyền thừa đất ông H mới tặng cho sang tên ông T thì bà P sẽ cho vay 2.000.000.000 đồng, ông T đồng ý. Sau đó ông T và bà P ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Thừa đất số 103, tờ bản đồ số 25, diện tích 237m²; địa chỉ: TDP 8, phường A, quận B, thành phố Hà Nội, bà P cộng tiền gốc 560.000.000 đồng và 120.000.000 đồng tiền lãi (hơn 2 tháng) thành 680 triệu và sẽ cho ông T vay thêm đủ 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay tối thiểu 3 tháng trở lên thì bà P chỉ lấy lãi xuất 2000 đồng/triệu/ngày, ông T đồng ý.

Ngày 5/9/2017, bà P gọi điện bảo ông T đến VPCC M để hủy hợp đồng ủy quyền và ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thừa đất số 103, tờ bản đồ số 25, diện tích 237m²; địa chỉ: TDP 8, phường A, quận B, thành phố Hà Nội. Ông T bảo bà P đợi vợ ông T đi giao hàng về rồi đến VPCC M. Bà P bảo bà thân với VPCC M, ông T và bà P đến ký trước, mai vợ ông T đến ký sau cũng được. Ông T và bà P cùng ký vào văn bản thỏa thuận về chấm dứt Hợp đồng ủy quyền. Sau đó, ông T và bà P ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng đặt cọc ghi giá trị chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng và số tiền bà P đặt cọc là 2.360.000.000 đồng. Thực chất số tiền đặt cọc gồm các khoản: 680.000.000 đồng là tiền gốc lãi chốt đến cuối tháng 8/2017, cộng với 800.000.000 đồng là số tiền bà P chuyển vào tài khoản công ty TNHH Lâm Nguyên thanh toán cho ông T tiền nợ mua củ hoa Lyly, cộng với 320.000.000 đồng tiền mặt bà P nhờ anh Thảo (ở Thôn Phúc Lý, K) đưa ông T trực tiếp tại UBND phường K. Bà P hứa đến tối chuyển nốt cho ông T 200.000.000 đồng. Tổng tiền Bà P cho vay là 2.000.000.000 đồng. Ông T cam kết vay 3 tháng, tiền lãi là $(2.000.000.000 \text{ đồng} \times 2000 \text{ đồng/triệu/ngày} \times 90 \text{ ngày}) = 360.000.000 \text{ đồng}$. Bà P cộng luôn 2.000.000.000 đồng tỷ tiền gốc và 360.000.000 đồng tiền lãi thành tiền đặt cọc là 2.360.000.000 đồng. Sau đó, bà P không chuyển cho ông T 200.000.000 đồng như đã hứa. Ngoài ra, bà P còn làm đại lý bán bảo hiểm nhân thọ cho công ty Manulife. Đầu tháng 10/2017, Công ty bảo hiểm nhân thọ Manulife đưa ra phần thưởng cho các đại lý đạt chỉ tiêu doanh thu cao sẽ được đi du lịch Thái Lan mà không phải bỏ tiền cá nhân. Vì vậy, bà P đã vừa gạ vừa ép ông T phải dùng tiền vay của mình để mua 2 hợp đồng bảo hiểm cho ông T (01 hợp đồng phí 48.557.000 đồng/năm và 01 hợp đồng 45.133.000 đồng/năm). P tự ý ký giả chữ ký của ông T, vợ ông T là bà X và con trai ông T lập thêm 3 hồ sơ mua bảo hiểm (vợ ông T là Đặng Thị Thanh X 02 hợp đồng - 01 hợp đồng phí 23.653.000 đồng/năm và 01 hợp đồng 27.629.000 đồng/năm) và (Con ông T là Nguyễn Quang K 01 hợp đồng phí 20.492.000 đồng/năm). Sau đó, P giữ hợp đồng và gọi điện thông báo cho ông T tiền mua bảo hiểm hết 200 triệu đồng đã cộng vào tiền gốc và trả lãi theo hợp đồng đặt cọc. Hết 01 năm ông T không có tiền đóng tiếp phí bảo hiểm nên Hợp đồng bảo hiểm đã bị chấm dứt. P còn câu kết với VPCC M lừa vợ chồng ông T trong việc hủy hợp đồng ủy quyền. Tại VPCC, Công chứng viên vẫn làm văn bản hủy hợp đồng để ông T và bà P ký, còn vợ ông T thì bà P nói hôm sau đến ký cũng được, công chứng viên không nói gì. Hôm sau vợ ông T đến ký thì công chứng viên nói phải có cả 3 người thì mới ký được. Bà P sau đó nhất định không đến VPCC để hủy hợp đồng ủy quyền đối với thừa đất số 167 tờ bản đồ số 25, diện tích 370 m², địa chỉ Thôn Hạ,

phường A, B. Mãi đến ngày 13/6/2019, bà P bắt ông T phải ký nhận 400.000.000 đồng tiền P đặt cọc mua thửa 167, tờ bản đồ số 25, diện tích 370 m², địa chỉ Thôn Hạ, A, B. Để ép ông T phải trả cho bà P đủ 3.100.000.000 đồng thì bà P mới hủy Hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: TDP 8, phường A, quận B, thành phố Hà Nội.

Khoảng giữa tháng 10/2017, bà P gọi điện cho ông T và bảo hủy hợp đồng đặt cọc để làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bà P sẽ hạ lãi suất xuống 1.500 đồng/triệu/ngày. Nếu cần thêm vốn bà P sẽ cho vay thêm 640.000.000 đồng thành 3.000.000.000 đồng. Do trước đây ông T thuê được 3 ha đất nông nghiệp ở xã An Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội phù hợp cho trồng cây ổi Đài Loan và một số giống hoa như Lyly và hoa Cúc. Sau vài vụ ông T thấy năng suất, chất lượng sản phẩm rất tốt, thị trường tiêu thụ mạnh, hiệu quả kinh tế cao. Nếu thời tiết thuận lợi, chăm sóc tốt mỗi ha ổi trồng xen vụ với hoa Lyly và hoa Cúc cho thu nhập khoảng 500 – 600 triệu/ năm. Vì vậy ông T muốn đầu tư trồng thêm 1 ha ổi Đài Loan, nếu may mắn khoảng 1 - 2 năm sẽ trả được nợ.

Ngày 24/10/2017, bà P và ông T đến VPCC M hủy hợp đồng đặt cọc và ký luôn hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: TDP 8, phường A, quận B. Bà P bảo ông T làm hợp đồng để làm tin nên chỉ ghi giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng thôi, ông T đồng ý. Sau đó bà P cho ông T vay thêm 320.000.000 đồng và nhờ anh Thấn chuyển vào tài khoản của ông T 100.000.000 đồng. Bà P thống nhất với ông T chốt tiền nợ gốc là 2.700.000.000 đồng, lãi 1.500đồng/triệu/ngày. Tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ông T trả lãi đến tháng 10/2018 thì không còn khả năng trả gốc và lãi cho đến nay.

Đầu tháng 6/2019, bà P và ông T gặp nhau thống nhất ông T trả bà P tổng số tiền 3.100.000.000 đồng thì bà P sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại ông T GCNQSDĐ. Tổng số tiền gốc và lãi bà P chốt nợ với ông T là 2.700.000.000 đồng nên bà P yêu cầu ông T phải viết thêm 1 giấy biên nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng nhà đất của gia đình ông T đang ở số tiền là 400.000.000 đồng thì bà P mới đồng ý đến VPCC hủy Hợp đồng ủy quyền thửa 167, tờ bản đồ số 25, diện tích 370 m², địa chỉ Thôn Hạ, phường A, B. Nhưng do thời điểm đó giá đất tại khu vực A tăng lên gần 20 triệu/m², bà P muốn chiếm đoạt thửa đất của ông T nên đã giả mạo chữ ký các hộ giáp ranh, tự đi nộp thuế trước bạ và làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ mới đứng tên bà P là chủ sử dụng. Không những tự ý sang tên nhà đất của ông T, bà P còn nhắn tin đe dọa, ép ông T phải trả thêm 200.000.000 đồng tiền lãi và phải đi xin chữ ký các hộ giáp ranh cho bà P. Sau đó, bà P liên tục nhắn tin, gọi điện đe dọa, yêu cầu ông Trung và anh H người thuê nhà ông T phải dọn sạch đồ đạc giao nhà cho bà P. Khi ông T biết bà P có ý định chiếm đoạt nhà đất của mình, ông T cùng các thành viên trong gia đình thường xuyên túc trực ở nhà canh gác không cho bà P xâm phạm nhà, đất của mình. Sáng ngày 22/7/2020, bà P trực tiếp cầm búa đến phá cổng và cùng hàng chục người khác là xã hội đen xăm trổ, hung tợn dùng búa, khoan, máy xúc xông vào đập phá tan hoang nhà cửa, tài sản của gia đình ông T, Ông H và anh H (người thuê nhà). Từ ngày 22/7/2020 đến ngày 25/08/2020, bà P nhiều lần trực tiếp cầm đầu chỉ đạo gần chục tên xã hội đen ngang

nhiên xông vào tiếp tục đập phá, tháo dỡ san phẳng toàn bộ công trình nhà cửa gia đình ông T, đập phá cả bàn thờ Tổ Tiên của gia đình Ông H, ông T, khuân vác lấy đi toàn bộ tài sản, từ cái quạt bàn đến tủ lạnh, điều hòa, máy giặt, bàn ghế, giường tủ Ông T và người nhà nhiều lần gọi điện trình báo Công an phường A, Công an Quận B. Lực lượng Công an quận B đã tiến hành lập biên bản thống kê tài sản của gia đình anh ông T và yêu cầu bà P không được đập phá nữa, nhưng bà P vẫn tiếp tục chỉ đạo đập phá, tháo dỡ san phẳng hai ngôi nhà của gia đình ông T. Thậm chí bà P cho tháo dỡ toàn bộ mái tôn, cổng cửa sắt rồi gọi người đến thu mua. Tổng giá trị nhà 2 ngôi nhà và tài sản của ông T bị thiệt hại là khoảng 750.000.000 đồng.

Ông T yêu cầu Tòa án nhân dân quận B hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 24/10/2017, yêu cầu bà P trả lại cho gia đình ông 01 Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 103 tờ bản đồ 25 diện tích 237m² tại TDP 8, phường A, quận B, TP. Hà Nội. Buộc bà P bồi thường toàn bộ nhà cửa, tài sản đã đập phá của gia đình Ông H, ông T.

*** Bị đơn là bà Lê Thị P trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông T như sau:**

Tôi và anh T biết nhau từ năm 2016. Khi đó tôi có nhu cầu mua đất nên được người làm ở Ngân hàng ACB giới thiệu là anh T có đất bán nhưng hiện nay thửa đất đó đang thế chấp ở ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Chính là thửa đất mà hiện nay gia đình anh T, chị X đang sinh sống). Tôi và anh T có thỏa thuận là tôi sẽ đưa tiền giúp anh T rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra rồi sau đó hai bên sẽ thỏa thuận việc mua bán đất với giá là 5.000.000.000 đồng. Vì lẽ đó nên tôi đã đưa cho anh T số tiền là 2.114.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm mười bốn triệu đồng) để trả nợ ngân hàng. Việc giao tiền này các bên có lập hợp đồng vay tài sản và ủy quyền cho tôi toàn quyền quyết định thửa đất vào ngày 18/11/2016. Tuy nhiên, sau khi rút được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì anh T không thực hiện đúng theo thỏa thuận, không chuyển nhượng lại đất cho tôi mà chỉ trả cho tôi khoảng 800.000.000 đồng và nợ lại hơn một tỷ đồng.

Sau đó, anh T nói với tôi là sẽ bán cho tôi thửa đất khác mà anh T được bố cho tặng riêng (Chính là thửa đất đang tranh chấp). Hai bên thống nhất giá trị thửa đất số 103, tờ bản đồ số 25 tại TDP Trung 8, phường A, quận B, thành phố Hà Nội, diện tích 237 m² là 3.200.000.000 đồng. Khi thanh toán tiền, tôi có ý định trừ nốt khoản nợ là hơn một tỷ mà anh T còn nợ nhưng anh T không đồng ý và yêu cầu tôi phải thanh toán đủ số tiền là 3.200.000.000 đồng mới giao đất, nhà. Tôi đã thanh toán đủ số tiền mua đất cho anh T vào ngày 24/10/2017 tại Văn phòng công chứng M. Hai bên đã làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng và lập biên bản giao đất, giao nhà. Thời điểm mua đất, trên đất có 01 ngôi nhà 5 gian đã cũ, 01 ngôi nhà bếp 3 gian và công trình phụ lợp xúp, trên đất có anh H (Tôi không biết rõ họ là gì) sinh sống, anh T nói với tôi là anh H chỉ là người ở nhờ và xin tôi cho thời gian 15 ngày để anh H sẽ chuyển đồ đi. Ngoài ra, anh T có nhờ tôi là thửa đất này là anh bán giấu gia đình vì sợ bố anh biết, nên thỏa thuận với tôi là trong vòng 04 tháng nếu anh T có khả năng mua lại đất thì sẽ thỏa thuận lại với tôi về giá theo thị trường để chuộc lại và mong tôi không nói chuyện bán đất với gia đình anh

T trong thời gian 04 tháng này. Tuy nhiên, sau thời hạn 15 ngày anh H không chuyển ra khỏi đất và anh T có nói nếu anh H chuyển đi là bố anh T sẽ biết việc anh T tự ý bán đất nên anh T lại nhờ tôi để anh tự xử lý với anh H. Sau hết thời gian 4 tháng, anh T không có khả năng mua lại đất nhưng không giao lại đất cho tôi, gây khó khăn cản trở cho tôi trong việc giao đất, cũng không trả nốt cho tôi số nợ từ trước. Mãi đến năm 2019, do tôi cần tiền để trả nợ mới giục anh T thì anh T có nói với tôi là tôi cứ đi vay Ngân hàng và anh T sẽ có trách nhiệm trả toàn bộ tiền lãi ngân hàng cho tôi. Sau đó sẽ mua lại thửa đất đã bán, nhưng anh T không thực hiện việc trả lãi Ngân hàng cũng không có ý định mua lại thửa đất mà tiếp tục gây khó khăn, cản trở việc tôi sử dụng thửa đất trên. Đến năm 2019, tôi đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đứng tên tôi để thực hiện việc vay nợ ngân hàng. Lúc tôi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên tôi không có ai gây cản trở gì.

Việc giao nhận số tiền mua bán đất là 3.200.000.000 đồng giữa tôi và anh T diễn ra ngay tại văn phòng công chứng M, tôi giao tiền trực tiếp cho anh T. Việc giao nhận tiền giữa hai bên không có ai làm chứng. Tuy nhiên, hai bên phải thực hiện đầy đủ việc giao tiền, giao đất thì văn phòng công chứng mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho chúng tôi.

Còn việc chuyển tiền giữa tôi và anh T thông qua tài khoản ngân hàng của tôi không liên quan gì đến việc mua bán thửa đất này mà là liên quan đến khoản vay 2.114.000.000 đồng trước đó anh T đã mượn của tôi. Việc mua bán thửa đất đang tranh chấp tôi đã thanh toán đầy đủ, trực tiếp cho anh T. Hiện nay, anh T còn nợ tôi 400.000.000 đồng là số tiền từ thời điểm hứa bán đất mà gia đình anh T đang ở. Tháng 6/2019 anh T có nói với tôi là hủy bỏ hợp đồng ủy quyền đối với nhà đất gia đình anh T đang ở, chuyển sang Hợp đồng đặt cọc với số tiền còn nợ lại là 400.000.000 đồng để anh T bán thửa đất đó đi, lấy tiền mua lại đất tranh chấp và trả nốt nợ cho tôi. Nhưng sau khi tôi hủy bỏ hợp đồng ủy quyền thì anh T không thực hiện như đã hứa.

Thời điểm tôi mua đất thì thửa đất đang tranh chấp chỉ có giá khoảng 2.500.000.000 – 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, tôi muốn trừ số nợ cũ (Hơn một tỷ đồng) nên tôi chấp nhận mua với giá cao hơn là 3.200.000.000 đồng nhưng anh T lại không đồng ý trừ tiền, buộc tôi phải giao đủ số tiền 3.200.000.000 đồng mới bán.

Việc mua bán đất giữa tôi và anh T hoàn toàn đúng sự thật. Còn việc anh T vay tiền tôi là khoản tiền khác. Đến thời điểm này, anh T còn đang nợ tôi khoảng 400.000.000 đồng chưa trả. Việc mua bán đất hai bên đã thanh toán đầy đủ và có giấy tờ về việc anh T nhận đủ tiền và bàn giao nhà cho tôi.

Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tôi đã quản lý thửa đất và các tài sản trên đất. Người ở trên đất là anh H cũng đã chuyển đi (Theo kiến nghị của tôi gửi Công an phường là anh H ở trái pháp luật). Khoảng tháng 8- 9/2020 tôi đã cho người đến tháo dỡ toàn bộ nhà trên đất. Hiện nay trên đất không còn tài sản và công trình xây dựng gì. Mục đích của việc này là để tôi được sử dụng đất theo ý muốn của tôi. Khi tôi thực hiện việc phá dỡ công trình trên đất thì gia đình anh T không đồng ý và mượn anh H để gây khó dễ cho tôi. Sau đó, tôi phải báo Công an phường A về việc anh H ở trái pháp luật. Tại Công an phường A các bên đã lập biên bản thỏa thuận trong thời

gian 01 tháng anh H sẽ tự nguyện chuyển đi và thỏa thuận là sau ngày 21/7/2020 anh H để lại tài sản gì thì sẽ không được yêu cầu bồi thường nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, bà P có ý kiến như sau:

- Thứ nhất: Đối với yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: TDP 8, phường A, quận B, thành phố Hà Nội và Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 25, địa chỉ TDP 8, phường A, quận B, thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Quang T và bà Lê Thị P lập tại Văn phòng công chứng M, phường M II, quận L, thành phố Hà Nội ngày 24/07/2017 là vô hiệu do hợp đồng này chỉ là che đậy việc vay tiền trả lãi giữa ông T và bà P mà không có mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc giao dịch mua bán nhà đất được hai bên tự nguyện giao kết, ngày 05/09/2017 bà Lê Thị P và ông Nguyễn Quang T có lập Hợp đồng đặt cọc số 2870/2017/HĐĐC tại Văn phòng công chứng M, theo đó hai bên lập Giấy giao nhận tiền với số tiền là 2.360.000.000 đồng, lý do giao nhận là Đặt cọc tiền mua đất. Ngày 24/10/2017 hai bên lập Biên bản thỏa thuận về việc mua bán thửa đất 103, tờ bản đồ 25, diện tích 237m² có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 782412, do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 19/08/2002, chủ sử đất ông Nguyễn Quang T, theo nội dung thỏa thuận hai bên thống nhất giá mua bán là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng) và được xác nhận đã giao nhận tiền xong. Cùng ngày 24/10/2017, sau khi hoàn thiện các giao kết nêu trên, theo đề xuất của ông T để giảm phần nghĩa vụ khi nộp thuế thu nhập cá nhân cho bên bán khi làm thủ tục đăng ký biến động chủ sử dụng đất, ông T đề nghị mức giá để trong hợp đồng mua bán công chứng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) kèm theo giải thích là để mức giá tượng trưng để thực hiện thủ tục sang tên, thực tế việc chuyển nhượng và giao nhận tiền đã ký các văn bản khác làm bằng chứng và căn cứ, một phần do thiếu hiểu biết pháp luật và an tâm với các giấy tờ đã ký trước đó cũng như việc giao nhận tiền đúng thực tế của giao dịch đã được thực hiện nên bà P đã đồng ý ký hợp đồng mua bán công chứng với mức giá 100.000.000 đồng để tượng trưng làm thủ tục như đề xuất của ông T. Sau khi hoàn tất các thủ tục nêu trên ông T đã tiến hành bàn giao nhà cho bà P theo Biên bản bàn giao nhà ký ngày 24/10/2017 và tại thời điểm đó Bên bán đã giao và Bên mua đã nhận thửa đất trong giao dịch theo Biên bản gửi kèm hồ sơ vụ việc. Do bà P không có nhu cầu ở nên từ thời điểm nhận bàn giao vẫn để thửa đất và các công trình trên đất nguyên trạng. Năm 2019 bà P có dùng tài sản này là thửa đất nêu trên vay vốn tại ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) theo Hợp đồng thế chấp số MKH.BDCN.229.151019, hiện đã thanh toán và giải chấp xong. Năm 2020, bà P tiến hành phá dỡ công trình trên đất để thực hiện quyền của chủ sử dụng đất thì bị ông T ngăn cản và thực hiện các hành động cản trở trái pháp luật và khởi kiện thiếu căn cứ như nội dung khởi kiện đã gửi Tòa án nhân dân quận B đang thụ lý giải quyết hiện nay.

Với các tình tiết và lập luận nêu trên xác định sự thực khách quan của việc giao dịch mua bán thửa đất số 103 là có thật, được hai bên tự nguyện giao kết, không lừa dối, ép buộc. Hai bên có Giấy giao tiền đặt cọc để đảm bảo việc mua bán, có xác nhận giao nhận số tiền thực tế mua bán, có Biên bản bàn giao tài sản thể hiện đầy đủ các thủ tục của một giao dịch theo quy định. Việc ký hợp đồng mua bán không đúng giá thực tế là

sự thống nhất của hai bên, trên cơ sở đề xuất của Bên bán nhằm giảm bớt nghĩa vụ nộp thuế việc này không làm thay đổi bản chất của giao dịch.

- Thứ hai: Bên Nguyên đơn còn nợ bị đơn số tiền gốc là: 1.200.000.000 đồng

Theo hợp đồng vay tài sản số 10/2016 2548/2016/HĐV ngày 08/10/2016, ông Nguyễn Quang T cùng vợ là bà Đặng Thị Thanh X có vay của bà Lê Thị P số tiền là 2.114.500.000 đồng để trả nợ và tất toán khoản vay đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 183/2011/HĐTC; Quyền số 01 TP/CC-SCC/HNGĐ được Công chứng viên Văn phòng công chứng Từ Liêm, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 26/04/2011 cùng các phụ lục kèm theo và Hợp đồng tín dụng số 3100.LAV.2016 02955 lập ngày 12/10/2016 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Từ Liêm - phòng giao dịch Nhỏn. Theo nội dung hợp đồng vay và với tư cách người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Quang T (Theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3118/2016; Quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/11/2016 tại Văn phòng Công chứng M) bà Lê Thị P đã chuyển cho ông T số tiền nêu trên để Ngân hàng thu hồi khoản vay của vợ chồng ông T, với cam kết thời hạn vay là 10 ngày. Tuy nhiên, đến hạn ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, sau nhiều lần đòi ông T có 08 lần thanh toán cho bà P với tổng số tiền là: 1.314.000.000 đồng. Cụ thể:

- Lần 1: Ngày 25/10/2016: 800.000.000 đồng
- Lần 2: Ngày 27/11/2017: 53.000.000 đồng
- Lần 3: Ngày 11/12/2017: 120.000.000 đồng
- Lần 4: Ngày 02/01/2018: 31.000.000 đồng
- Lần 5: Ngày 05/3/2018: 140.000.000 đồng
- Lần 6: Ngày 10/04/2018: 50.000.000 đồng.
- Lần 7: Ngày 28/06/2018: 20.000.000 đồng
- Lần 8: Ngày 11/07/2018: 100.000.000 đồng.

Như vậy, đến nay ông T còn nợ bà P số tiền gốc là: 2.114.500.000 - 1.314.500.000 = 800.500.000 đồng. Với lãi xuất theo quy định 1%/tháng, tính từ ngày quá hạn (19/10/2016) đến nay là 05 năm 05 tháng (65 tháng = 1950 ngày), nên số tiền lãi ông T phải trả cho bà P là: $800.500.000 \times 65\% = 520.325.000$ đồng.

Ngày 13/06/2019, bà Lê Thị P và ông Nguyễn Quang T ký kết Hợp đồng đặt cọc với nội dung "... Bên A đặt cọc cho Bên B số tiền 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường A, quận B, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số AC 276221 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 19/07/2005.

Bên A và Bên B thỏa thuận ngày 15/07/2019 hai bên sẽ cùng nhau lập và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận nêu trên...". Tuy nhiên ông T vi phạm thỏa thuận đặt cọc, không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến thời điểm hiện nay. Tính từ ngày 15/07/2019 đến nay ông T đã chiếm giữ số tiền đặt cọc của bà P là 32 tháng, với lãi xuất 1%/tháng số tiền lãi tạm tính ông T phải trả là $400.000.000 \times 32\% = 128.000.000$ đồng

Số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 15/03/2022 ông T phải trả cho bà P là: Tiền gốc: $800.500.000 \text{ đồng} + 400.000.000 \text{ đồng} = 1.200.500.000 \text{ đồng}$; tiền lãi $520.325.000 + 128.000.000 = 648.325.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng cả lãi và gốc ông T phải trả là $1.200.500.000 + 648.325.000 = 1.848.825.000 \text{ đồng}$.

Bà P có đơn phản tố buộc ông T phải trả lại bà thửa đất số 103 tờ bản đồ số 25 tại TDP Trung 8, A, B, Hà Nội, công nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho bà P. Buộc ông T phải thanh toán cho bà 1.848.825.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó bà P đã rút yêu cầu phản tố.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Ông Nguyễn Hữu H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 25 diện tích 237 m² tại TDP Trung 8, phường A, quận B, thành phố Hà Nội là của cha ông để lại cho ông. Ông đứng tên trên bản đồ địa chính các giai đoạn trước đây. Ông H lấy vợ, sinh con đều sinh sống trên nhà, đất này. Năm 1985, vợ chồng ông phá nhà tranh, vách đất xây nhà tường 110 có bể trụ, móng bê nhà làm bằng gỗ xoan theo kiểu vì kèo quá giang, lợp ngói sông Cầu. Ngôi nhà là nơi ăn ở, sinh sống và thờ cúng tổ tiên.

Năm 1997, anh T lấy vợ (Là chị Đặng Thị Thanh X) sinh các con, cả gia đình anh T, chị X đều sinh sống tại nhà đất này. Ngoài mảnh đất 103, gia đình ông tạo lập được 1 mảnh đất tại thửa đất số 167, tờ bản đồ số 25, diện tích 307 m² cách đất của tổ tiên để lại khoảng 200 – 300 mét. Mảnh đất này được Nhà nước cấp sổ đỏ mang tên anh T và chị X.

Năm 2002, Ông H làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chủ trương của Nhà nước đối với thửa đất tổ tiên để lại (Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 25, diện tích 237 m²).

Năm 2005 Ông H làm sổ đỏ mang tên con trai và vợ là anh T, chị X đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 25, diện tích 307 m². Năm 2011, gia đình Ông H xây nhà cho anh T, chị X cùng các con ra ở riêng tại thửa đất số 167, tờ bản đồ số 25.

Năm 2016, sau khi vợ mất Ông H vẫn sinh sống trên đất, nhưng do tuổi cao, sức yếu và chỉ có anh T là con trai duy nhất nên Ông H làm thủ tục sang tên thửa đất cho anh T. Đến năm 2020, Ông H cho anh H thuê nhà này đồng thời chuyển sang nhà anh T, chị X ở. Tuy nhiên, vì là nhà cũ vẫn thờ cúng tổ tiên nên Ông H vẫn thường xuyên qua lại. Toàn bộ đồ dùng sinh hoạt như bàn ghế, xoong nồi, bếp, bàn thờ, giường chiếu...ông vẫn để ở nhà cũ. Khoảng tháng 7 – tháng 8/2020, chị P cho người đến phá nhà thì ông mới biết anh T ký giấy bán nhà gán nợ cho chị P. Ông H đã báo cơ quan Công an (gọi 113) sau đó lực lượng Công an đã mời chị P và anh T lên phường giải quyết. Trong lúc Công an làm việc với anh T, chị P thì những người chị P đưa đến vẫn tiếp tục phá nhà Ông H.

Anh H thuê nhà của ông cũng bị người của chị P làm hư hỏng. Toàn bộ bàn thờ, đồ thờ cúng tổ tiên, tài sản, vật dụng trên đất của gia đình ông đã bị chị P đập phá và mang đi. Ông H yêu cầu chị P phải bồi thường tiền cho ông. Ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*** *Chị Đặng Thị Thanh X trình bày:***

Từ khi lấy anh T về, chị X và anh T đều làm nông nghiệp. Chị và cô P không hề quen biết nhau. Khoảng năm 2011, chị và anh T vay Ngân hàng Nông nghiệp – Phòng giao dịch Nhổn để lấy tiền làm ăn. Hàng năm phải đáo hạn và ký Hợp đồng vay mới. Khi vay có thể chấp tài sản là nhà đất tại thửa số 167 mang tên chị và anh T. Khoảng tháng 7 năm 2016, đến hạn trả nợ, đáo hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp – Phòng giao dịch Nhổn vợ chồng chị không có tiền trả. Anh T bảo chị ra Văn phòng Công chứng M để ký giấy vay tiền chị P để đáo nợ ngân hàng chị mới biết chị P. Chị cũng không nhớ và không biết đã ký vào giấy tờ văn bản gì; số tiền vay chị P bao nhiêu chị cũng không biết. Nhưng chị khẳng định chỉ ra văn phòng Công chứng M (Đối diện với phòng tiếp nhận hồ sơ hành chính của UBND quận B) ký duy nhất 1 lần. Cụ thể việc làm ăn vay mượn tiền giữa anh T với chị P như thế nào chị không biết. Có khoảng 3 hoặc 4 lần anh T bảo chị ra Ngân hàng chuyển tiền lãi cho chị P. Tổng số tiền khoảng 500-600 triệu đồng. Do thời gian đã lâu chị không nhớ. Chị chỉ nhớ đã cầm tiền mặt ra ngân hàng để chuyển tiền lãi vào tài khoản của chị P. Chị chuyển tiền ở nhiều địa điểm giao dịch khác nhau của Ngân hàng Nông nghiệp, không nhớ chính xác địa điểm của các điểm giao dịch của Ngân hàng nông nghiệp. Khi ra các điểm giao dịch của Ngân hàng chị sử dụng cả chứng minh thư cũ và chứng minh nhân dân mới 12 số để chuyển tiền mặt vào tài khoản của chị P. Chị có giữ lại một sổ biên lai chuyển tiền đưa cho anh T. Anh T có nói lại với chị là nhờ Luật sư giao nộp cho Tòa án. Chị không trực tiếp tham gia vào việc vay mượn tiền của anh T và chị P nhưng chị khẳng định anh T không bán nhà cho chị P mà đó là anh T nợ tiền chị P và bị ép làm Hợp đồng bán nhà đất của bố mẹ chồng chị.

*** *Cháu Nguyễn Ngọc Ánh là con gái anh T, chị X trình bày:***

Do bố mẹ cháu đi làm vắng nhà, bố mẹ thuê đất trồng hoa nên nhiều khi ít về nhà mà ở lại trồng vườn. Cháu không hề biết cô P là ai. Cháu có nghe bố cháu nói là vay nợ tiền cô P để kinh doanh hoa. Do bố cháu bận việc nên có nhiều lần bố cháu nhờ cháu ra ngân hàng chuyển tiền lãi cho cô P. Bố cháu nhờ cháu khoảng 2-3 lần ra ngân hàng chuyển tiền (Không nhớ chính xác). Tất cả các lần chuyển tiền cho cô P cháu đều ra phòng Giao dịch Nhổn của Ngân hàng nông nghiệp. Cháu dùng chứng minh thư 12 số mang tên cháu chuyển vào tài khoản của cô P. Cháu chỉ nhớ thời gian là khoảng năm 2016-2017 và cháu cũng chỉ chuyển cho cô P 2-3 lần.

Đầu năm 2020, ông cháu ra ở cùng bố mẹ cháu, nhà trong ông cháu cho chú H thuê một phần mặt bằng và sân để chứa đồ, nhưng đồ dùng, sinh hoạt vẫn để lại đó. Hàng tuần rằm, mùng một đầu tháng ông cháu vẫn vào nhà thắp hương vì bàn thờ tổ tiên vẫn để tại đó. Khoảng ngày 17, 18 tháng 7 năm 2020, cháu và ông ở nhà thì thấy rất đông người kéo đến. Dẫn đầu là cô P cùng hơn chục thanh niên xăm trổ xông đến đòi đất của nhà cháu. Họ phá khoá xông vào nhà. Gia đình cháu báo Công an. Sau đó Công an mời bố cháu và cô P lên trụ sở làm việc. Khoảng 2-3 lần đầu cô P cho người đến phá, khi công an đến làm việc thì dừng việc phá nhà của gia đình cháu. Nhưng những lần sau đó thì cô P vẫn cho người đến đập phá nhà. Khi gia đình cháu báo Công an cô P không hợp tác với Công an phường. Thậm chí chú Tú Công an Phường đến làm việc cô P khoá cổng không làm việc, không cho chú Tú vào trong nhà. Chú Tú phải đứng bên ngoài

làm việc (lập biên bản). Đến khoảng ngày 27 - 28 tháng 8 năm 2020 cô P thuê máy xúc ủi san phẳng nhà thờ của nhà cháu như hiện trạng bấy giờ. Toàn bộ tài sản của gia đình cháu Cô P cho người mang đi mất. Riêng bàn thờ, đồ thờ của nhà cháu bị người của cô P đập phá tan tành. Cô P có cho 2 người đến xây ô chia đất như hiện trạng vào ngày 01/9/2020. Sau đó do Tòa án thụ lý vụ kiện của bố cháu với cô P, nên việc xây dựng bị dừng lại.

Mong muốn của cháu là được pháp luật bảo vệ. Cháu muốn được trả lại nhà đất và bồi thường tài sản đã bị phá vỡ. Đồng thời, đề nghị Tòa án và các cơ quan pháp luật xử lý nghiêm hành vi xâm phạm chỗ ở, hủy hoại tài sản của cô P.

*** Anh Hoàng Ngọc H trình bày:**

Anh H thuê nhà của Ông H và anh T từ năm 2016 để kinh doanh mua bán, sửa chữa các loại điều hòa kho lạnh. Anh H đầu tư lợp mái tôn, khung sắt, lán sân, sửa chữa khu phụ bể lọc nước khoảng 100.000.000 đồng. Việc mua bán nhà đất giữa anh T và chị P anh H không biết. Khoảng tháng 6/2020 chị P có yêu cầu anh H dọn khỏi nhà nhưng anh không đồng ý vì anh thuê nhà của Ông H, anh T. Sau đó, công an phường có gọi anh H đến làm việc yêu cầu viết cam kết bàn giao mặt bằng cho chị P. Do sợ liên quan đến chính quyền và nhóm của chị P nên anh H buộc phải viết bản cam kết đó. Khi về, anh H gặp anh T và Ông H thì cả hai bảo anh không phải đi đâu cả vì bản chất là việc vay nợ tiền giữa anh T và chị P chứ không phải mua bán nhà đất. Khoảng tháng 7/2020, chị P gọi điện và nhắn tin cho anh H bảo sẽ đập phá toàn bộ tài sản của anh nếu không chuyển ra ngoài. Vì sợ mất tài sản nên anh H đã chuyển một số tài sản có giá trị lớn đi gửi nơi khác. Số tài sản còn lại đến sáng ngày 22/7/2020, chị P cùng nhóm người khoảng hơn 10 người với máy móc kéo đến đập phá toàn bộ nhà của anh H thuê và tài sản của anh.

Anh H đã xin gom gọn lại các tài sản của mình vào một góc để chuyển đi nhưng đến ngày hôm sau anh đến thấy cửa bị khóa, toàn bộ tài sản không còn. Theo hàng xóm cho biết, chị P mang đi và gọi đồng nát vào bán hết. Anh H yêu cầu chị P phải hoàn trả lại tài sản hoặc bồi thường cho anh 100.000.000 đồng. Anh H đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*** Văn phòng công chứng M có ý kiến:**

VPCC M có văn bản gửi Tòa án kèm theo các hợp đồng công chứng giữa ông T và bà P. Đối với việc thỏa thuận về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do các bên tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Văn phòng công chứng M đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên toà:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như nêu trên và bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp đổi cho chị Lê Thị P.

- Bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quan hệ vay mượn tiền giữa chị và anh T sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nêu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1). Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang T và bà Lê Thị P vô hiệu.

2). Buộc bà Lê Thị P phải bồi thường toàn bộ nhà cửa, tài sản đã đập phá, lấy đi của gia đình ông Nguyễn Quang T.

3). Kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị P, sinh năm 1984, thường trú tại TDP Văn Trì 1, phường K, quận B, TP. Hà Nội.

4). Đề nghị các cơ quan Pháp luật điều tra xác minh hành vi hủy hoại tài sản của bà Lê Thị P và những người cùng tham gia tội hủy hoại tài sản của gia đình ông Nguyễn Hữu H.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn nêu luận cứ bảo vệ bị đơn:

- Giao kết Hợp đồng giữa ông Nguyễn Quang T và bà Lê Thị P được thực hiện đúng quy định của pháp luật Dân sự, Luật đất đai và Luật Công chứng. Ông T và bà P có đủ năng lực hành vi dân sự; đối tượng giao dịch là bất động sản đã được đăng ký biến động, sang tên cho bà Lê Thị P theo đúng quy định của pháp luật.

- Giữa ông T và bà P có các giao dịch khác như quan hệ vay mượn tiền... nhưng đó là quan hệ khác, không liên quan đến thửa đất mà ông T chuyển nhượng cho bà P ngày 24/10/2017.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

*** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có quan điểm:**

Thẩm phán cơ bản đã thực hiện đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự về thụ lý vụ án, xác định thẩm quyền tranh chấp, thu thập chứng cứ, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Cụ thể:

1. Về tố tụng:

1.1. Về thụ lý và thẩm quyền thụ lý vụ án:

- Về thụ lý vụ án: Ngày 26/8/2020, TAND quận B tiếp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Quang T cùng các tài liệu kèm theo. Ngày 06/10/2020, Tòa án ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, ông T đã nộp đủ. Cùng ngày, Tòa án ra Thông báo thụ lý vụ án. Việc thụ lý vụ án của Thẩm phán là đúng quy định tại Điều 191, 195 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền thụ lý: Bị đơn có địa chỉ tại TDP Hạ 11, P. A, quận B, thành phố Hà Nội; tài sản tranh chấp thuộc phường A, B, Hà Nội. Do đó, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc TAND quận B theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự:

Tòa án xác định đúng, đầy đủ người tham gia tố tụng là đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS.

Quan hệ tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do đó, Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.3. Về thu thập tài liệu chứng cứ:

Việc thu thập chứng cứ của Tòa án là đúng quy định tại Điều 94, Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vụ án thuộc trường hợp VKS tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.4. Về thực hiện tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải:

Thẩm phán đã thông báo và tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng quy định tại Điều 208, 209, 210, 211 Bộ luật tố tụng dân sự về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

1.5. Về chấp hành thời hạn chuẩn bị xét xử:

Ngày 06/10/2020, Tòa án ra Thông báo thụ lý vụ án. Ngày 08/7/2022, Thẩm phán ra Quyết định Tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ các cơ quan liên quan cung cấp tài liệu chứng cứ và kết quả giải quyết vụ án. Ngày 05/5/2023, Thẩm phán ra Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án, ngày 05/9/2023 Tòa án ra Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử, ngày 04/4/2024, Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, đây là vụ án phức tạp phải thu thập tài liệu chứng cứ của cơ quan hữu quan và được thụ lý giải quyết trong giai đoạn dịch bệnh Covid 19 nên việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử là khó tránh khỏi.

1.6. Về tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự: cơ bản đúng quy định của BLTTDS.

1.7. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử tại phiên tòa:

BLTTDS thư ký tòa đã thực hiện đúng quy định về phiên tòa Dân sự sơ thẩm tại Chương 14 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1.8. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

Đương sự đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự theo Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

2. Về nội dung: Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 585, 589 của Bộ luật dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng 3496/2017 Quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2017 tại Văn phòng công chứng M giữa ông Nguyễn Quang T và bà Lê Thị P.

- Buộc bà Lê Thị P phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Quang T số tiền **81.167.200 đồng** là thiệt hại gây ra khi phá dỡ tài sản của ông T.

Đối với việc hủy GCNQSDĐ: xét thấy không cần thiết, đề nghị Hội đồng xét xử gửi Bản án đến Sở tài nguyên và Môi trường TP Hà Nội để chỉnh lý, cấp lại GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Quang T.

- Đối với hậu quả pháp lý do giao dịch dân sự vô hiệu, dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án dân sự khác.

- Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông T do không định giá được tài sản, dành quyền khởi kiện cho ông T trong vụ án dân sự khác.

- Về án phí: bà Lê Thị P có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/UBTVQH.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà;

[1]. Về tố tụng:

- Ông Nguyễn Quang T khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang T với bà Lê Thị P ngày 24/10/2017 là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Bị đơn là bà Lê Thị P có địa chỉ nơi cư trú tại thời điểm ông Nguyễn Quang T khởi kiện và Toà án thụ lý vụ án là Văn Trì 1, phường K, quận B, thành phố Hà Nội. Tài sản các đương sự đang có tranh chấp là thửa đất 103, tờ bản đồ 25, diện tích 237m² tại tổ dân phố Trung 8, phường A, quận B, thành phố Hà Nội. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu H, bà Đặng Thị Thanh X, anh Hoàng Ngọc H, Văn phòng Công chứng M đều có đơn xin vắng mặt, nên căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Toà án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về nội dung tranh chấp của vụ án:

Căn cứ lời khai, trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy nguyên đơn có các yêu cầu sau:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang T và bà Lê Thị P ngày 24/10/2017 do Văn phòng Công chứng M thực hiện tại Hợp đồng số: 3496/2017 Quyền số: 05/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ 25, diện tích 237 m² tại tổ dân phố Trung 8, phường A, quận B, thành phố Hà Nội.

- Yêu cầu bà Lê Thị P bồi thường toàn bộ số tài sản đã huỷ hoại của gia đình, theo kết quả Thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Tiên Phong;

- Yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp đổi sổ cho bà Lê Thị P ngày 03/7/2019 đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số GCN: CS126340; số vào sổ cấp GCN: CS-BTL của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội.

- Đề nghị xem xét, xử lý hành vi huỷ hoại tài sản của bà Lê Thị P đối với tài sản của ông T và gia đình.

[2.1]. Về yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2017.

Lời khai, lời trình bày của ông T, bà P cùng các tài liệu chứng cứ các đương sự giao nộp và các chứng cứ do Toà án thu nhập thể hiện: Ngày 26/4/2011, ông Nguyễn Quang T và bà Đặng Thị Thanh X vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh Từ Liêm – Phòng giao dịch Nhôn số tiền 1.400.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Thửa 167, tờ bản đồ số 25, diện tích 370 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AC 276221 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/07/2005 tại địa chỉ thôn Hạ, xã A, huyện Từ Liêm nay là phường A, quận B mang tên ông Nguyễn Quang T vợ là Đặng Thị Thanh X. Tài sản này được định giá là 2.628.000.000 đồng (Theo biên bản xác định giá tài sản đảm bảo). Đến tháng 4 năm 2016 ông T và bà X không có khả năng trả nợ và đáo hạn đối với Ngân hàng. Qua giới thiệu từ mối quan hệ xã hội, ông T tìm đến bà P để vay tiền đáo hạn. Theo trình bày của nguyên đơn bà P đồng ý cho ông T vay lãi 4000 đồng/triệu/ngày, thời hạn vay là 10 ngày, nhưng vợ chồng ông T phải qua văn phòng Công chứng để làm văn bản uỷ quyền toàn bộ đối với thửa đất này và phải làm Hợp đồng vay tiền. Ông T đồng ý nên hai bên thực hiện việc giao kết hợp đồng vay tài sản số tiền 2.114.500.000 đồng ngày 08/10/2016 và Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/11/2016. Theo đó bà P có toàn quyền đối với thửa đất của ông T, bà X thế chấp tại Ngân hàng. Sau đó bà P cầm tiền nộp vào Ngân hàng trả nợ khoản vay cho ông T, bà X. Sau khi hoàn tất thủ tục đáo hạn và ký lại Hợp đồng vay tiền của Ngân hàng, ông T đã trả cho bà P được 840.000.000 đồng và 56.000.000 đồng tiền phé đáo hạn (tương đương lãi 10 ngày). Bà P cho ông T nợ 560.000.000 đồng và phải trả lãi 3000 đồng/triệu/ngày. Để đảm bảo cho việc trả nợ bà P vẫn giữ Hợp đồng uỷ quyền (Số công chứng 3118/2016).

Đến tháng 4/2017, ông T được ông Nguyễn Hữu H là bố đẻ sang tên cho tặng thửa đất (Thửa đất hiện đang có tranh chấp). Lúc này ông T vẫn nợ bà P số tiền 560 triệu đồng nợ gốc và 120 triệu đồng nợ lãi tổng là 680 triệu đồng. Do cần tiền mua của giống hoa Ly ông T đặt vấn đề vay bà P tiền. Bà P đồng ý với điều kiện: Sang tên và làm Hợp đồng chuyển nhượng mảnh đất Ông H cho tặng. Do cần tiền nên ông T đến Văn phòng Công chứng M ký vào các văn bản do Công chứng viên lập sẵn và ký vào Hợp đồng đặt cọc (số công chứng 2870/2017 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD) với nội dung giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 2.360.000.000 đồng (thực chất là gồm 2 tỷ tiền vay và 360 triệu tiền lãi 3 tháng bà P cộng luôn vào tiền đặt cọc). Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc bà P đã chuyển khoản vào tài khoản của công ty TNHH Lâm Nguyên 800.000.000 đồng để thanh toán tiền mua củ giống hoa Ly cho ông

T và nhờ anh Thấn (ở thôn Phúc Lý phường K, quận B) đưa tiền mặt cho ông T 320 triệu đồng. Còn 200.000.000 đồng bà P hứa tối sẽ chuyển nốt nhưng sau không đưa mà sau đó tự ý dùng số tiền đó đi mua các hợp đồng bảo hiểm nhân thọ tại công ty ManuLife cho bà Đặng Thị Thanh X (vợ ông T) và cháu Nguyễn Quang K (con trai ông T) rồi tính vào số tiền cho ông T vay. Bà P đã giả chữ ký của ông T, bà X trong các Hợp đồng bảo hiểm. Thời điểm đó bà P đang làm Đại lý bảo hiểm của Công ty ManuLife nên đã làm như vậy để đạt chỉ tiêu được đi du lịch tại Thái Lan. Hết 1 năm ông T không có tiền đóng tiếp phí bảo hiểm nên Hợp đồng bảo hiểm đã bị chấm dứt. Đến ngày 24/10/2017, ông T thực hiện yêu cầu của bà P đến VPCC M ký Văn bản thỏa thuận về việc hủy hợp đồng đặt cọc (số công chứng 3495) và ký luôn hợp đồng chuyển nhượng (số công chứng 3496) bà P bảo làm hợp đồng chuyển nhượng để làm tin nên chỉ ghi giá chuyển nhượng 100 triệu thôi. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng bà P đưa ông T thêm 320.000.000 đồng và nhờ anh T chuyển vào tài khoản ông T 100.000.000 đồng. Bà P dồn toàn bộ tiền nợ gốc và tiền nợ lãi thành tổng số tiền nợ là 2.700.000.000 đồng với lãi suất 1.500 đồng/triệu/ngày. Sau đó bà P đưa ông T ký vào Văn bản thỏa thuận nội dung ghi giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng. Do ông T thắc mắc, nên bà P và ông T có ký vào Văn bản thỏa thuận lập ngày 24/10/2017. Theo đó ông T được chuộc lại nhà, đất. Đến tháng 10 năm 2018 ông T không có khả năng trả tiền lãi cho bà P nữa nên bà P thúc ép. Đến cuối năm 2019 bà P gặp ông T đòi trả nhà đất, lúc này ông T mới biết bà P đã sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đổi sổ mang tên bà P. Ngày 22/7/2020, bà P cho nhiều người và máy xúc đến phá tan hoang nhà cửa, bàn thờ và nhiều tài sản của gia đình ông T. Ông T cùng gia đình báo Công an và chính quyền đến can thiệp, nhưng bà P vẫn phá dỡ, san phẳng nhà trên đất gây thiệt hại và đau thương, bức xúc của gia đình, làng xóm. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhất ngày 24/10/2017 là giả tạo. Bản chất là quan hệ vay tiền lãi suất cao với bà P.

Bị đơn Lê Thị P phủ nhận lời khai của ông T. Bà khẳng định được giới thiệu ông T có nợ xấu ở Ngân hàng phải bán nhà để tất toán khoản vay. Bà gặp ông T năm 2016, hai bên thỏa thuận bán nhà đất mang tên ông T, bà X với giá 5 (Năm) tỷ đồng. Năm 2016 hai bên lập Hợp đồng vay tài sản số tiền 2.114.500.000 đồng và lập Văn bản ủy quyền đối với mảnh đất 167, tờ bản đồ số 25, diện tích 370 m². Sau khi trả tiền cho Ngân hàng ông T rút sổ ra, nhưng không bán cho bà P mà tiếp tục thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp - chi nhánh giao dịch Nhỏ. Sau đó ông T có trả được 800.000.000 đồng và nợ lại 1.200.000.000 đồng. Sau đó ông T đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 103 tờ bản đồ số 25 diện tích 237 m² được bố để là ông Nguyễn Hữu H tặng cho với giá 3.200.000.000 đồng. Ngày 24/10/2017, hai bên thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103. Trước đó, hai bên lập văn bản đặt cọc thửa đất này với giá 2.360.000.000 đồng vào ngày 05/9/2017 và hủy văn bản đặt cọc này vào ngày 24/10/2017. Cùng ngày 24/10/2017, ông T ký biên bản bàn giao nhà và tài sản trên đất cho bà P quản lý. Năm 2019, bà P đã đăng ký biến động đối với thửa đất 103 tờ bản đồ số 25 diện tích 237 m² tại Sở tài nguyên & Môi trường TP Hà Nội mang tên mình để thế chấp tại Ngân hàng Á Châu, sau đó khoản vay đã được

tất toán và giải chấp tài sản. Cuối năm 2019, do cần tiền nên bà P muốn bán đất đã mua của ông T thì hai bên phát sinh mâu thuẫn. Trước khi phá dỡ tài sản của mình bà đã thông báo với chính quyền (Công an phường) và gia hạn cho ông H 01 tháng để di chuyển đồ đạc đi. Đến ngày 22/7/2020, bà P phá dỡ nhà của mình là đúng pháp luật. Bà P đề nghị Toà án tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc ông T còn nợ bà 1.200.000.000 đồng bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Như vậy, lời khai của các đương sự là rất khác nhau về sự thật của giao dịch chuyển nhượng nhà đất ngày 24/10/2017. Hội đồng xét xử đánh giá như sau:

- Căn cứ lời khai của các đương sự là ông Nguyễn Quang T, bà Lê Thị P thể hiện từ năm 2016 các đương sự có quan hệ vay mượn tiền. Theo giao dịch được Văn phòng Công chứng M thực hiện ngày 08/10/2016 (Số công chứng: 2548/2016 Quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD), thể hiện: “*Ông Nguyễn Quang T vay bà Lê Thị P số tiền là 2.114.500.000 đồng; thời hạn vay 10 ngày; lãi suất hai bên thoả thuận*”. Hợp đồng này đến nay chưa được các đương sự huỷ bỏ. Theo lời khai, trình bày của bà P thì ông T mới trả được cho bà P được 1.314.500.000 đồng. Tính đến nay ông T còn nợ bà P cả gốc và lãi là 1.848.825.000 đồng. Bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án và khởi kiện bằng vụ án khác. Ông T thừa nhận đến nay còn nợ bà P khoảng 1.200.000.000 đồng. Lời khai của hai bên về số tiền vay mượn nhau phù hợp với các dữ liệu tin nhắn, phù hợp với sao kê Ngân hàng mà bà P giao nộp, phù hợp sao kê tài khoản bà P do cơ quan Điều tra Công an quận B thu thập, phù hợp với các chứng từ chuyển tiền của ông T sang tài khoản của bà P có trong hồ sơ vụ án. Có nghĩa là xuất phát điểm của mối quan hệ giữa nguyên đơn và bị đơn là quan hệ vay mượn tiền, đến nay giữa các đương sự vẫn chưa giải quyết dứt điểm việc vay nợ tiền và lãi suất với nhau liên quan đến khoản vay năm 2016 mà vợ chồng ông T, bà X thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp, phòng giao dịch Nhôn.

- Căn cứ các tài liệu do Văn phòng Công chứng M cung cấp theo yêu cầu của Toà án thể hiện: Từ tháng 10/2016 đến tháng 6/2019 giữa ông Nguyễn Quang T, bà Lê Thị P, bà Đặng Thị Thanh X có tổng cộng 31 giao dịch khác nhau. Trong đó có các giao dịch liên quan đến hai thửa đất là thửa đất số 103 tờ bản đồ số 25 diện tích 237 m² tại TDP Trung 8, phường A, quận B, thành phố Hà Nội và thửa đất số 167, tờ bản đồ số 25, diện tích 370 m² tại địa chỉ Thôn Hạ, A, Từ Liêm (Nay là TDP Hạ 11, phường A, quận B). Đáng chú ý là các giao dịch được Công chứng, chứng thực là các giao dịch sau: (1) Hợp đồng vay tài sản số công chứng: 2548/2016 Quyền số: 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2016 giữa bà Lê Thị P với ông Nguyễn Quang T và bà Đặng Thị Thanh X; (2) Hợp đồng uỷ quyền số công chứng: 3118/2016 Quyền số: 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2016 giữa bà Lê Thị P với ông Nguyễn Quang T và bà Đặng Thị Thanh X. Trong Hợp đồng vay tài sản ghi thời hạn 10 ngày, lãi suất thoả thuận. Sau đúng 10 ngày thì các đương sự ký văn bản uỷ quyền trong khi theo trình bày của bị đơn thì Sổ đỏ được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp – chi nhánh giao dịch Nhôn; (3) Văn bản thoả thuận về việc huỷ Hợp đồng đặt cọc số công chứng 3495/2017 Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2017 giữa bà Lê Thị P với ông Nguyễn Quang T; (4) Hợp đồng đặt cọc số công chứng 2870/2017 Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2017 giữa

bà Lê Thị P với ông Nguyễn Quang T; (5) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3496/2017 Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2017 giữa bà Lê Thị P với ông Nguyễn Quang T; (6) Văn bản thoả thuận về việc chấm dứt hợp đồng uỷ quyền số công chứng 2173/2019 Quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/6/2019 giữa bà Lê Thị P với ông Nguyễn Quang T và bà Đặng Thị Thanh X. Nghiên cứu 6 giao dịch này cùng với 25 giao dịch khác có thể thấy điểm chung là mối quan hệ liên quan đến vay mượn tiền các các giao dịch liên quan đến hai thửa đất được các đương sự nêu trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử thấy giữa chúng đều có mối liên hệ với nhau, không thể tách rời từng giao dịch ra để đánh giá mà phải được đánh giá trong tổng thể các mối quan hệ giữa các đương sự với các giao dịch trong khoảng thời gian từ năm 2016 đến năm 2020, trong đó điểm cuối cùng chính là thửa đất số 103, tờ bản đồ số 25, diện tích 237 m² tại TDP Trung 8, phường A, quận B, thành phố Hà Nội.

- Ngoài các giao dịch (31 giao dịch) được thực hiện tại Văn phòng Công Chứng còn có các giao dịch khác không được Công chứng, chứng thực, gồm: “*Biên bản bàn giao nhà đề ngày 24/10/2017*”. Biên bản này do chính bà P viết. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án có 2 biên bản bàn giao nhà. Biên bản thứ nhất do Công an quận B thu thập và tiến hành trưng cầu Giám định, thì chữ ký, vân tay của ông T (ngày 24/10/2017 ghi phần dưới của biên bản) và biên bản bàn giao nhà do bà Lê Thị P giao nộp ghi không đúng tên đệm của ông T (Ngày 24/10/2017 ghi phía trên sau phần Quốc hiệu). Nội dung hai biên bản cũng khác nhau. Tại biên bản do Công an quận B thu thập, nội dung thể hiện “*Ông Nguyễn Quang T có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà 5 gian, 1 nhà ngang 3 gian*”. Biên bản do bà P giao nộp lại xác định hồi 14 giờ ông T bàn giao nhà, đất cho bà P. Biên bản do Công an quận B thu thập được hiểu là sẽ bàn giao tài sản gắn liền đất, còn biên bản bà P giao nộp (Được báo Công lý đưa tin ngày 04/6/2024) thể hiện đã bàn giao nhà, đất. Dù hiểu như thế nào về hai biên bản này thì thực tế cho thấy đến ngày 22/7/2020 bà P cùng nhiều người mới đến phá dỡ nhà và xảy ra xung đột, Công an phường A xuống làm việc lập biên bản phòng ngừa giữa các bên. Đặc biệt, có lời khai và yêu cầu của ông Hoàng Ngọc H là người thuê diện tích đất sân của gia đình Ông H, anh T. Như vậy, Hội đồng xét xử đánh giá là bà P thực tế chưa nhận bàn giao nhà, đất này mà giữa ông T, bà P chỉ tồn tại 02 (Hai) Giấy bàn giao nhà cùng đề ngày 24/10/2017. Ngoài ra nghiên cứu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/10/2017 thấy nội dung chỉ mua, bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có tài sản gắn liền với đất.

- Ngoài các giao dịch bằng văn bản có Công chứng thì giữa ông T và bà P có nhiều Văn bản giao dịch khác như: Biên bản đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng đề ngày 13/6/2019 để mua mảnh đất số 167 mang tên vợ chồng ông T, bà X. Đáng chú ý là cùng ngày ông T bà P được Văn phòng Công chứng M lập văn bản chấm dứt uỷ quyền của mảnh đất này được lập từ ngày 18/11/2016 cũng do Văn phòng Công chứng M thực hiện. Nội dung là để mua mảnh đất với giá 5 (Năm) tỷ đồng (Vẫn là giá do các đương sự thoả thuận từ năm 2016). Tại đơn tố giác cùng các lời khai của bà P tố cáo ông T có hành vi lừa đảo chiếm đoạt 400.000.000 đồng đề ngày 14/7/2020 có nội dung ngày 13/6/2019 bà P đặt cọc tiền cho ông T để mua mảnh đất này. Điều này là mâu thuẫn với

chính lời khai của bà P về việc năm 2016 bà đã thoả thuận mua mảnh đất này của ông T, bà X với giá 5 (Năm) tỷ đồng và bà cho ông T vay 2.114.500.000 đồng được Công chứng, sau 10 ngày các bên lại lập văn bản uỷ quyền cho bà P đối với chính mảnh đất này.

- Ngoài ra ông T, bà P lập Văn bản thoả thuận về việc ông T được chuộc lại tài sản này trong vòng 4 tháng với giá 3,2 tỷ đồng. Văn bản này không được các đương sự công chứng hay chứng thực. Nghiên cứu Bộ luật dân sự thấy có quy định về việc chuộc lại tài sản đã bán và được thực hiện theo quy định tại Văn bản công chứng (Điều 454 của Bộ luật dân sự). Tuy nhiên, các đương sự không lập và đưa vào điều khoản chuộc lại tài sản là điều vô lý đối việc chuyển nhượng, mua bán mảnh đất có giá trị lớn mà giữa các đương sự lại thường xuyên có các giao dịch dân sự được thực hiện tại Văn phòng Công chứng.

- Căn cứ dữ liệu tin nhắn qua lại giữa ông T và bà P (qua số điện thoại của bà P là 0963654078) mà tại phiên toà bà P thừa nhận giữa ông T và bà có nhắn tin qua lại trao đổi về rất nhiều vấn đề. Nghiên cứu các tin nhắn do đương sự giao nộp, thể hiện giữa ông T và bà P có quan hệ vay tiền, trả lãi, có trao đổi đến việc bà P yêu cầu ông T có trách nhiệm lấy chữ ký giáp lai của các hộ gia đình liền kề thửa đất số 103. Đặc biệt các thông tin trao đổi này có từ cuối năm 2018 đến tháng 7 năm 2020. Trong các tin nhắn này giữa ông T và bà P trao đổi với nhau rất nhiều về lãi suất, về tài sản là hai thửa đất số 103 và thửa đất 167.

- Nghiên cứu Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2017 giữa ông T, bà P, có thể thấy chủ thể, khách thể, nội dung, đối tượng, thẩm quyền và quy định của Luật Công chứng được thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật. Tức là Văn bản Công chứng này có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, trong nội dung về giá chuyển nhượng, các bên thoả thuận giá trị của mảnh đất là 100.000.000 đồng, trong Hợp đồng không đề cập đến tài sản gắn liền với đất như thế nào.

Theo lời khai của các đương sự tại phiên toà thì thoả thuận 100.000.000 đồng là để tránh nộp thuế. Tuy nhiên, dù giải thích dưới dạng nào thì nội dung giá cả 100.000.000 đồng mục đích là trốn thuế thì đều vi phạm điều cấm của Luật (Thuế thu nhập cá nhân, Thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất...).

- Quá trình giải quyết vụ án, Toà án có nhiều Quyết định yêu cầu bà P giao nộp, chứng cứ tài liệu chứng minh đã chuyển cho ông T 3.200.000.000 đồng vào ngày 24/10/2017 về cả đặc điểm, hình thức giao tiền, phương thức thanh toán, thời gian, không gian, địa điểm giao tiền, người làm chứng, nguồn tiền hợp pháp.... Tuy nhiên bà P không giao nộp, không giải trình và không chứng minh được đã giao đủ 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu) cho ông Nguyễn Quang T như thế nào.

Tổng hợp các tài liệu, chứng cứ được phân tích ở trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 24/10/2017 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của Luật và là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay mượn tiền giữa ông Nguyễn Quang T và bà Lê Thị P. Do đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Quang T và bà Lê Thị P ngày 24/10/2017 tại Văn phòng công chứng M là vô hiệu. Có căn cứ khẳng định bà Lê Thị P không giao số tiền 3.200.000.000

đồng cho ông Nguyễn Quang T. Nói cách khác là không có việc giao nhận tiền mua đất và bàn giao nhà, đất giữa ông Nguyễn Quang T và bà Lê Thị P. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2017 do Văn phòng Công chứng M thực hiện, cần tuyên huỷ bỏ.

[2.2]. Đối với hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Hội đồng xét xử nhận thấy đây là Hợp đồng vô hiệu nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa ông Nguyễn Quang T và bà Lê Thị P. Thực tế trong vụ án này giao dịch chuyển nhượng 24/10/2017 vừa là giao dịch vi phạm điều cấm của Luật vừa là giao dịch giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền giữa các đương sự; không có việc giao tiền, không có việc bàn giao nhà, đất, nên không xảy ra hậu quả cụ thể. Mặt khác, tại phiên toà các đương sự (Ông T và bà P) khẳng định vẫn nợ tiền nhau và bà P không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Do đó, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự giả tạo (nếu có) sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

[2.3]. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Quá trình giải quyết vụ án xác định bà Lê Thị P đã đưa người đến đập phá nhà ông Nguyễn Hữu H, ông Nguyễn Quang T trong đó có cả tài sản của anh Hoàng Ngọc H gây thiệt hại về tài sản. Hành vi này được phản ánh trên báo Người đưa tin. Sau đó, Công an quận B thụ lý, xác minh và được cơ quan điều tra – Công an quận B ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự do xác định hành vi không cấu thành tội phạm quy định tại Khoản 2 Điều 157 BLTTHS. Quyết định này không bị khiếu nại, khiếu kiện nên có hiệu lực pháp luật. Đơn khởi kiện ông T cũng không yêu cầu xem xét xử lý hình sự đối với hành vi huỷ hoại tài sản của bà P. Nguồn tin tố giác là do báo người đưa tin đăng bài, không phải do ông T tố giác.

Tại thời điểm ngày 22/7/2020, bà P đưa người đến đập phá tài sản, bà P đã được Sở tài nguyên - Môi trường cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 103 tờ bản đồ số 25 diện tích 237m² tại TDP Trung 8, A, B, Hà Nội (dựa trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và bà P ngày 24/10/2017) nên vô hình chung có thể hiểu thời điểm đó bà P là chủ sử dụng đối với QSDĐ này nhưng đối với tài sản gắn liền đất (không được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và các tài sản khác là động sản như: bàn thờ, giường, tủ, máy giặt, điều hoà, xoong nồi... của Ông H và anh H là thuộc quyền sở hữu của Ông H, ông T, anh H nên việc bà P đưa người đến phá tài sản gây thiệt hại thì phải bồi thường. Vì vậy, yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của ông T là có căn cứ. Tuy nhiên, các tài sản bị huỷ hoại có tài sản định giá được, có tài sản không định giá được và cũng không xác định được đâu là tài sản của gia đình Ông H, đâu là tài sản của anh H. Tại cơ quan điều tra anh H không yêu cầu bồi thường đối với tài sản bị thiệt hại. Tại Toà án anh H yêu cầu bồi thường 100.000.000 đồng nhưng xin vắng mặt. Hội đồng xét xử thấy cần giành quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại cho anh H đối với Ông H, anh T trong tổng số thiệt hại Toà án buộc bà P bồi thường cho Ông H, ông T và quyền khởi kiện yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại đối với tài sản chưa định giá được trong vụ án khác đối với bà Lê Thị P.

Tại Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần định giá giám định Tiên Phong số 2309266/CT-TPV ngày 29/9/2023 xác định thiệt hại những tài sản bị huỷ hoại trong

vụ án: Nhà ngang ba gian, nhà ngang, nhà tắm, bể nước, mái tôn sân trị giá: **76.867.200 đồng**;

Máy giặt nhãn hiệu Ariston còn vỏ máy, không có lồng giặt trị giá 80.000 đồng; Máy giặt nhãn hiệu Ariston không có nắp máy giặt trị giá 150.000 đồng; Máy giặt LG trị giá 100.000 đồng; Âm ly PA-203III trị giá 500.000 đồng; Cục lạnh điều hòa trị giá 200.000 đồng; Khung nhựa mặt lạnh điều hòa áp trần trị giá 150.000 đồng; Máy bơm Mitsushi trị giá 300.000 đồng; Quạt thông gió Onkyo trị giá 90.000 đồng; Quạt trần điện cơ trị giá 50.000 đồng; Giá sắt 4 ngăn 380.000 đồng; Loa Microlab trị giá 50.000 đồng; Đồng hồ điện 3 pha 60A trị giá 350.000 đồng; 06 tấm tôn trị giá 55.000 đồng; Mất Camera @ LHUA trị giá 600.000 đồng; Đồng hồ điện tử hẹn giờ Kerole trị giá 200.000 đồng; Rơ le nhiệt CHINT trị giá 200.000 đồng; Cục bắn sóng của lò vi sóng Galnaz trị giá 120.000 đồng; Kẹp đồng hồ Valu trị giá 350.000 đồng; Đồng hồ đo thông mạch Sannuo Y-360Tro trị giá 75.000 đồng; Mạch điều khiển Elitech STC-8080A+ trị giá 100.000 đồng; Mạch điều khiển Ewelly, model EW-285 trị giá 200.000 đồng.

Tổng trị giá tài sản định giá được là: **76.867.200đ + 4.300.000đ = 81.167.200đ.**

Ngoài ra các tài sản không đủ căn cứ xác định giá trị do không rõ hiện trạng, mẫu mã, chất liệu, kích thước là: 01 bàn Salon, 03 tấm Inox, 02 tấm Inox chữ U, 01 giường gỗ kt 1,6x2,2m, 01 giường gỗ kt 1.4x1.6m; 03 ghế salon kt 95x70x80cm; 01 tủ gỗ ép kt 1,75x2x0,46m; 01 tủ thờ gỗ ép kt 1.6x1.3x0.5; 02 điều hòa toshiba-9000hp; 01 bàn Bi-a 2x1.4m; 01 tủ thờ gỗ công nghiệp 1.5x2x1.1m; 01 tủ thờ gỗ mít kt 1.6x1.3x0.5m; 01 bồn nước inox Sơn Hà dung tích 500lit; 01 cổng sắt cao 2m, rộng 2m; 04 cây bưởi diên 15 năm tuổi không rõ thông số kích thước.

Do đó, bà P phải bồi thường cho ông T giá trị tài sản định giá được gồm nhà và các tài sản khác có tổng trị giá là: **81.167.200 đồng**.

Đối với các tài sản không đủ căn cứ định giá cần giành quyền khởi kiện cho Ông H, ông T, anh H trong vụ án khác khi các đương sự cung cấp được tài liệu, chứng cứ có giá trị định giá tài sản.

[2.4]. Đối với hành vi huỷ hoại tài sản của bà Lê Thị P.

Ngày 22/7/2020 bà Lê Thị P đã đưa người đến đập phá tài sản của ông Nguyễn Hữu H, ông Nguyễn Quang T trong đó có cả tài sản của anh Hoàng Ngọc H gây thiệt hại tổng trị giá tài sản định giá được là: 76.867.200 đồng + 4.300.000 đồng = 81.167.200 đồng. Hành vi này được phản ánh trên báo Người đưa tin. Sau đó Công an quận B thụ lý, xác minh và được Cơ quan điều tra, Công an quận B ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự do xác định hành vi không cấu thành tội phạm quy định tại Khoản 2 Điều 157 của Bộ luật tố tụng hình sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án có văn bản trao đổi với Công an quận B và Viện kiểm sát nhân dân quận B để làm rõ căn cứ không khởi tố hành vi huỷ hoại tài sản của bà Lê Thị P cùng các đối tượng là người đi theo bà P đập phá nhà, tài sản. Công an quận B và Viện kiểm sát nhân dân quận B có văn bản nêu quan điểm không khởi tố vụ án hình sự trả lời Toà án.

Hội đồng xét xử xét thấy, hành vi của bà Lê Thị P cùng những người đi theo bà P thực hiện việc đập phá nhà và tài sản của ông Nguyễn Hữu H, ông Nguyễn Quang T, anh Hoàng Ngọc H là hành vi trái pháp luật. Bởi lẽ thực tế tài sản này vẫn do Ông H, ông T, anh H quản lý. Bà P chỉ là người đứng tên trong các giấy tờ pháp lý đối với thửa đất. Pháp luật Việt Nam không cho phép bất kỳ ai tiến hành đập phá tài sản trái pháp luật khi có tranh chấp xảy ra mà chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào giải quyết có hiệu lực pháp luật. Trong khi đó khi xảy ra sự việc, gia đình Ông H, anh T nhiều lần gọi điện cho Cảnh sát 113 và Công an phường A can thiệp. Các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam có quy định dành cho đương sự khởi kiện dân sự đối với tài sản có tranh chấp tại Toà án nhân dân theo thủ tục tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà P cố ý trực tiếp xâm phạm, huỷ hoại tài sản của người khác một cách trái pháp luật là hành vi cần xử lý về hình sự. Lẽ ra Hội đồng xét xử cần kiến nghị ông Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội ra Quyết định huỷ bỏ Quyết định số: 310/ĐTHS ngày 25/11/2020 của Công an quận B về việc không khởi tố vụ án hình sự và huỷ Thông báo về việc kiểm sát quyết định không khởi tố vụ án hình sự “Không số” ngày 26/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B, để xử lý hình sự đối với bà Lê Thị P. Tuy nhiên, các Quyết định này đã có hiệu lực pháp luật và không bị ai khiếu nại. Mặt khác, Hội đồng xét xử đã chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn đối với bà Lê Thị P đối với tài sản bị bà P đập phá, huỷ hoại. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết kiến nghị huỷ bỏ các Quyết định nêu trên. Việc này giúp các đương sự nhìn nhận rõ hơn về hành vi của mình đối với các giao dịch dân sự có tranh chấp, trên tinh thần thượng tôn pháp luật.

[2.5]. Đối với yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà P, Hội đồng xét xử thấy cần kiến nghị thu hồi. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên trong GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật và Luật đất đai.

[2.6]. Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời do Toà án ra Quyết định trong quá trình giải quyết vụ án: Sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật, Bản án này thay thế cho Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và đương sự được thực hiện tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[2.7]. Các chứng cứ tài liệu do nguyên đơn cung cấp trong thời gian nghị án thể hiện giọng nói của người nam giới và giọng nói người phụ nữ trao đổi qua lại có thoả thuận với nhau về tiền lãi và các thoả thuận liên quan đến thửa đất đang có tranh chấp. các chứng cứ này không làm thay đổi bản chất tranh chấp của vụ án mà Hội đồng xét xử đã nhận định, đánh giá phần trên.

Chứng cứ tài liệu bị đơn cung cấp trong giai đoạn nghị án đều là các chứng cứ đã giao nộp có trong hồ sơ vụ án và liên quan đến phần tiền giữa ông T, bà P chuyển cho nhau qua tài khoản của bà Lê Thị P. Các chứng cứ này không phải là chứng cứ mới, không làm thay đổi bản chất tranh chấp và được Hội đồng xét xử xem xét đánh giá toàn diện ở phần trên.

[3]. Về án phí: Ông Nguyễn Quang T không phải chịu án phí và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Lê Thị P phải chịu toàn bộ án phí, cụ thể phải chịu án phí của toàn bộ giá trị tài sản chuyển nhượng bị huỷ và giá trị tài sản do có hành vi huỷ hoại và phải bồi thường là:

- Giá trị quyền sử dụng đất là: 9.480.000.000 đồng (Chín tỷ bốn trăm tám mươi triệu đồng);

- Giá trị tài sản trên đất và các tài sản khác là: 81.167.200 đồng (Tám mươi một triệu một trăm sáu mươi bảy ngàn hai trăm đồng);

Tổng giá trị tài sản là: 9.561.167.200 đồng (chín tỷ năm trăm sáu mươi một triệu một trăm sáu mươi bảy hai trăm đồng).

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 30; Điều 35; Điều 39; Điều 121, Điều 122, Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 124, 466, 468, 585, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2, mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 3/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2007, sửa đổi, bổ sung năm 2012;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Nguyễn Quang T đối với Bị đơn Lê Thị P.

2. Tuyên bố: Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Công chứng số: 3496/2017 Quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2017 của Văn phòng công chứng M giữa ông Nguyễn Quang T và bà Lê Thị P.

3. Buộc bà Lê Thị P phải bồi thường cho ông Nguyễn Hữu H, ông Nguyễn Quang T số tiền **81.167.200 đồng**.

4. Xử lý hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng 3496/2017 Quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2017 tại Văn phòng công chứng M thực hiện bị vô hiệu là bị huỷ bỏ:

Dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án dân sự khác.

5. Dành quyền khởi kiện cho anh Hoàng Ngọc H đối với ông Nguyễn Hữu H, ông Nguyễn Quang T đối với khoản tiền bị thiệt hại về tài sản trong tổng số tiền **81.167.200 đồng** bà P phải bồi thường cho ông, Huỳnh, ông T. Và dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Hữu H, ông Nguyễn Quang T, anh Hoàng Ngọc H đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản bị bà Lê Thị P huỷ hoại, nếu có đủ căn cứ xác định thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, mức lãi suất là 10%/năm của khoản tiền chưa thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

6. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Quang T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký biến động đất đai sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và Luật đất đai.

7. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bản án này thay thế cho Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2022/QĐST-DS ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội. Ông Nguyễn Quang T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động đất và sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và Luật đất đai.

8. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 126340 ngày 03/7/2019 mang tên bà Lê Thị P.

9. Bác yêu cầu khác của các đương sự.

10. Về án phí: Ông Nguyễn Quang T không phải chịu án phí. Hoàn trả ông T tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2015/0003838 ngày 06/10/2020 và 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2015/0003963 ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội.

Buộc bị đơn Lê Thị P phải chịu 117.561.167 đồng tiền án phí sơ thẩm.

11. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TANDTP. Hà Nội;
- Chi cục THADS quận B;
- VKSND. quận B;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thế V