

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN B
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**
Bản án số: 57/2024/DSST;
Ngày 10 tháng 6 năm 2024.

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

*V/v: Yêu cầu hủy Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Phan Thị Thuý H và ông Nguyễn Minh T.

- Thư ký phiên toà: Ông Doãn Khắc Huy H1 – 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 Nguyễn Thị H2 - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2024, tại phòng xử án số 1, Tòa án nhân dân quận B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2024/TLST- DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về việc “Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

- Nguyên đơn: Hộ gia đình ông Nguyễn Văn T gồm: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1942; Bà Dương Thị Kiều D, sinh năm 1949; Ông Nguyễn Dương T, sinh năm 1976 và ông Nguyễn Dương T1, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số nhà B6, ngách 14, ngõ 376 đường Bưởi, phường V, quận B thành phố Hà Nội. (Ông Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Dương T có mặt tại phiên toà).

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng:

1. Bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1992 (Vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1992 (Có mặt);

3. Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm 1996 (Có mặt);

4. Ông Vũ Công T3, sinh năm: 1997 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên lạc: Tầng 5, toà nhà Bình Vượng Tower, số 200 Quang Trung, quận Đ, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

- Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Khu 12, thị trấn Sông Thao, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Trương Thị Thanh T, sinh năm 1983.

Nơi thường trú: Đội 2, Tảo Khê, Tảo Dương Văn, Ứng Hoà, TP. Hà Nội.

Nơi cư trú: Số 02, ngõ 03, phố Yên Phúc, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt).

2. Ông Hồ Hữu P, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 128 phố Kim Ngưu, phường N, quận G, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ khác: Số 69, ngách 2/12, đường Phương Canh, quận N, thành phố Hà Nội. Điện thoại: 0934687327. (Vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Vũ Ngọc P1, sinh 1960;

Nơi cư trú: Phòng 1104 – B10 C, Khu đô thị Nam Trung Yên, phường T, quận C, TP. Hà Nội.

Vắng mặt tại phiên tòa.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là:

1. Luật sư Phan Công T, Thẻ Luật sư số 14437/LS do Liên đoàn Luật sư Việt Nam cấp ngày 10/6/2019 – Công ty Luật TNHH Equity Law - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

2. Bà Lê Lưu L, Thẻ Luật sư số 13984/LS – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Equity Law - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Kiều D trình bày trong đơn khởi kiện, các bản khai, ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Thông qua giới thiệu của bà Phạm Thị Nguyệt N (Là bạn cùng sinh hoạt ở sân nháy cổ điển và gần nhà ông T) ông Nguyễn Văn T biết bà Nguyễn Ngọc L.

Ngày 02/7/2019 tại địa chỉ: 614 Lạc Long Quân, phường N, quận T, thành phố Hà Nội, gia đình ông Nguyễn Văn T (ông T, bà D, anh Tuấn, anh Toàn) cùng ông Vũ Ngọc P1 (địa chỉ số 30 ngõ Trung Tả, phường Thỏ Quan, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội) thực hiện giao dịch nhận tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng để thực hiện việc giao kết mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 17, 18 và 22 tờ bản đồ số 01, tại xã Đ, huyện L, thành phố Hà Nội (nay là phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội). Vi bằng số: 924/2019/VB-TPLQNTL ngày 02/7/2019 của Văn phòng Thừa phát lại quận L ghi nhận sự kiện này.

Cùng ngày 02/7/2019 gia đình ông Nguyễn Văn T (ông T, bà D, anh Tuấn, anh Toàn) cùng ông Vũ Ngọc P1 thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số: 22, tờ bản đồ số 7, xã Đ (Nay là phường Đ, quận B, TP. Hà Nội), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K 850594 do UBND huyện L, TP. Hà Nội cấp ngày 29/11/2004 cho Hộ gia đình ông Nguyễn Văn T. Hợp đồng chuyển

nhượng được Văn phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội thực hiện. Do ông P không thực hiện được việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất theo vi bằng lập ngày 02/7/2019, nên chị L đề xuất chuyển giao nghĩa vụ từ ông P sang chị L.

Ngày 24/9/2019 gia đình tôi, ông Vũ Ngọc P1, bà Nguyễn Ngọc L đã ký kết Hợp đồng chuyển giao để chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của ông Vũ Ngọc P1 trong Vi bằng lập ngày 02/7/2019 tại Văn phòng thừa phát lại quận Nam L và Hợp đồng đặt cọc ngày 03/7/2019 cho bà Nguyễn Ngọc Linh để nhận chuyển quyền sử dụng 3 thửa đất gồm: Thửa đất số 22 diện tích 894m²; Thửa số 18 diện tích 338m²; Thửa đất số 17 diện tích số 608m². Căn cứ vào giao dịch nêu trên, bà Nguyễn Ngọc L có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng các thửa đất số 17, 18 và 22 tại xã Đ, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội và thanh toán cho tôi toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 30.820.000.000 đồng (Ba mươi tỷ tám trăm hai mươi triệu đồng) vào ngày 03/12/2019. Tuy nhiên, cho đến nay đã quá thời hạn rất nhiều (hơn 11 tháng), bà Nguyễn Ngọc L vẫn chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, cũng chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận. Thực tế, trong suốt thời gian thực hiện các Thỏa thuận nêu trên, mặc dù gia đình tôi đã nhiều lần liên lạc đến địa chỉ do bà L cung cấp để yêu cầu bà Nguyễn Ngọc L thực hiện các nghĩa vụ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng đất, nhưng bà L luôn khất lãn, trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ theo cam kết. Thậm chí, nhiều tháng nay, mặc dù gia đình tôi và đại diện ủy quyền của gia đình tôi đã liên lạc, gửi văn bản cho bà Nguyễn Ngọc L theo các số điện thoại và địa chỉ nhà do bà L cung cấp để yêu cầu thực hiện các giao dịch đã ký kết, tuy nhiên chúng tôi đã không nhận được sự hợp tác và phản hồi từ Bà Nguyễn Ngọc L. Hiện nay, bà Nguyễn Ngọc L mới thực hiện việc đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) cho cả ba thửa đất. Theo thỏa thuận, Bà Nguyễn Ngọc L không được phép thực hiện giao dịch chuyển quyền cho bất kỳ bên thứ 3 nào. Trường hợp Bà Nguyễn Ngọc L không thanh toán đúng theo thỏa thuận đã ký kết, phải có nghĩa vụ ký kết hồ sơ và hoàn thành việc chuyển nhượng lại quyền sử dụng Thửa đất số 22 cho gia đình tôi. Ngoài ra, Bà Nguyễn Ngọc L chưa được nhận bàn giao đối với các Thửa đất, chưa thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí trước bạ, chưa hoàn thành thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất theo thỏa thuận. Trong thời gian qua, Gia đình tôi đã xác minh và nhận được thông tin bà Nguyễn Ngọc L đã tự ý thực hiện giao dịch liên quan đến một trong 3 Thửa đất cho bên thứ ba mà không có sự đồng ý của gia đình tôi, dẫn đến việc toàn bộ các giao dịch liên quan đến Thửa đất số 22 đã bị tạm ngừng giao dịch theo Công văn số 782/VPĐKKDDHN-CNQBTL của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Quận B ngày 13/7/2020. Do bà Nguyễn Ngọc L đã vi phạm các thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất giữa hai bên và đang có dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng quy định pháp luật khi tự ý giao dịch Thửa đất 894 m² vẫn đang thuộc quyền sử dụng của gia đình tôi (bà L mới chỉ đặt cọc, chưa thanh toán tiền chuyển nhượng,

chưa được bàn giao đất, chưa được bàn giao giấy tờ liên quan đến Thửa đất). Như vậy, bà Nguyễn Ngọc L không những đã vi phạm các thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, mà còn có hành vi vi phạm nghiêm trọng quy định pháp luật khi tự ý giao dịch Thửa đất 894m² vẫn đang thuộc quyền sử dụng của gia đình tôi (bà L mới chỉ đặt cọc, chưa thanh toán tiền chuyển nhượng, chưa được bàn giao đất, chưa được bàn giao giấy tờ liên quan đến Thửa đất). Hành vi của bà Nguyễn Ngọc L không chỉ vi phạm nghiêm trọng các thoả thuận đã giao kết, mà còn vi phạm quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi.

Đề nghị Toà án tuyên huỷ bỏ toàn bộ giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 17, 18, 22 tại địa chỉ: Xã Đ, huyện L, thành phố Hà Nội (Nay là phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội), theo các Thoả thuận, Hợp đồng đã ký kết giữa gia đình tôi và bà Nguyễn Ngọc L gồm: Vi bằng số 924/2019/VB-TPLQNTL lập ngày 02/7/2019; Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/7/2019 được ký kết tại Phòng công chứng số 3 – thành phố Hà Nội giữa gia đình tôi và ông Vũ Ngọc P1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/9/2019 tại Phòng công chứng Thái Hà giữa ông Vũ Ngọc P1 và bà Nguyễn Ngọc L; Hợp đồng đặt cọc ký ngày 03/7/2019; Hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ của ông Vũ Ngọc P1 cho bà Nguyễn Ngọc L và gia đình tôi ký kết ngày 24/9/2019.

Bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Hồ Hữu P trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn như sau:

- Ngày 02/7/2019, ông Vũ Ngọc P1 cùng lập vi bằng số 924/2019/VB-TPLQNTL cùng gia đình ông Nguyễn Hữu T tại địa chỉ số 614 Lạc Long Quân, phường Nhật Tân, quận Tây Hồ, TP. Hà Nội.

- Ngày 24/9/2019 ông Vũ Ngọc P1 đã ký Hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ của ông Vũ Ngọc P1 trong Vi bằng lập ngày 02/7/2019 số 924/2019/VB-TPLQNTL cho bà Nguyễn Ngọc L có sự tham gia và được sự đồng ý của Bên liên quan là ông T, bà D, ông Tuấn, ông Toàn.

- Ngày 24/9/2019 ông Vũ Ngọc P1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2789.2019/CNQSDĐ quyền số 3/TP/CC-SCC/HĐGD cho bà Nguyễn Ngọc L.

- Ngày 22/10/2020 ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Kiều D, ông Nguyễn Dương T1, ông Nguyễn Dương T lập đơn khởi kiện gửi tới Tòa án nhân dân quận B khởi kiện bà Nguyễn Ngọc L.

Bản chất của việc tranh chấp là ông Vũ Ngọc P1 sau khi giao 1.500.000.000 đồng tiền đặt cọc cho gia đình ông Nguyễn Văn T thì nhận ra mình bị gia đình ông T đưa các thông tin gian dối và tự nhận thấy mình không thể thực hiện các giao kết

với gia đình ông T bởi các trở ngại xuất phát từ việc gian dối của gia đình ông T, cụ thể như sau:

+ Hai thửa đất có số Giấy chứng nhận QSDĐ: AA223118 (diện tích 338m²) và K850598 (diện tích 608m²) đã bị cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai thu hồi giấy chứng nhận.

Đối với hai thửa đất này, bên đặt cọc không thể thực hiện được giao kết do đó chắc chắn bị mất cọc.

+ Thửa đất có diện tích 894m² có số Giấy chứng nhận K850594 hoàn toàn không có đường đi vào từ phía Nam của thửa đất tức là phía đê hữu ngạn sông Hồng như gia đình ông Nguyễn Văn T chỉ, điều này thể hiện rất rõ trong Vi bằng: dòng thứ 16 đến 21, trang 3.

Vì những lý do trên, ông Vũ Ngọc P1 đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình cho bà Nguyễn Ngọc L với những thỏa thuận mới giữa các chủ thể gồm: ông Vũ Ngọc P1, gia đình ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Ngọc L.

Trong Hợp đồng chuyển giao nghĩa vụ có nội dung thỏa thuận buộc bên nhận chuyển giao nghĩa vụ phải đưa công ty An Thái đứng tên vay Ngân hàng, số tiền vay

được phải chuyển vào tài khoản của Nguyễn Dương T - con trai ông Nguyễn Văn Trí, phải bổ nhiệm ông Tuấn làm kế toán trưởng của doanh nghiệp. Việc thế chấp tài

sản của cá nhân để bảo lãnh cho doanh nghiệp vay vốn, lấy tiền đó trả cho bên chuyển nhượng đất là sử dụng vốn sai mục đích, đây là một hành vi vi phạm pháp luật, lừa dối Tổ chức tín dụng.

Vì vậy, bên nhận chuyển quyền đã ý thức được hậu quả của việc làm sai trái đó nên không thực hiện theo hướng thế chấp để bảo lãnh cho doanh nghiệp vay vốn mà sẽ vay theo hướng cá nhân vay để trả tiền chuyển nhượng đất, thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Tuy nhiên, khi ngân hàng đến thực địa, qua tìm hiểu thì đường vào của thửa đất không phải như người vay - bà Nguyễn Ngọc L cung cấp thông tin mà là một con ngõ nhỏ rất khó đi và chỉ rộng dưới 2 mét. Sau đó, Ngân hàng đánh giá bà Nguyễn Ngọc L không trung thực nên đã từ chối cho vay.

Mặt khác, khoảng cuối tháng 10/2019, bà Nguyễn Ngọc L đến Văn phòng Đăng ký đất và nhà để nhận Giấy chứng nhận QSDĐ về làm thủ tục vay vốn với Ngân hàng khác nhưng bị gia đình ông Nguyễn Văn T ngăn cản, không cho lấy Giấy chứng nhận QSDĐ. Qua các tình tiết và chứng cứ nêu trên, bà Nguyễn Ngọc L nhận thấy gia đình ông Nguyễn Hữu T từ đầu đã rắp tâm chiếm đoạt tiền đặt cọc, đưa các thông tin gian dối, không trung thực để dẫn đến hậu quả pháp lý là người nhận chuyển nhượng vi phạm các giao kết với nhà ông T, vi phạm pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, ông Hồ Hữu P là đại diện theo uỷ quyền bị đơn có ý kiến như sau:

- Ông Vũ Ngọc P1 sau khi đặt cọc 1.5 tỷ đồng để mua 03 thửa đất của gia đình ông T đã nhận ra việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất: 17, 18, 22 tại địa chỉ: Xã Đ, huyện L, thành phố Hà Nội (Nay là phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội) là không thể thực hiện được. Lý do hai thửa đất có diện tích 338m² và 608m² thì GCNQSDĐ đã bị thu hồi nên không thể thực hiện giao kết. Đối với thửa đất 894m² thì không có đường đi từ phía Nam vào thửa đất. Do nhận thấy không thể thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông P đã chuyển giao hợp đồng cho bà Nguyễn Ngọc L.

- Khi bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, gia đình ông T đưa ra yêu cầu về việc đưa công ty An Thái đứng ra vay Ngân hàng để trả tiền chuyển nhượng thông qua việc thế chấp chính thửa đất là đối tượng mua bán, chuyển nhượng. Tuy nhiên bà L không đồng ý mà đã thực hiện việc vay Ngân hàng với tư cách cá nhân, với tài sản thế chấp hình thành từ vốn vay là chính trên thửa đất trên.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Dương T thừa nhận có ký vào các văn bản như vi bằng lập ngày 02/7/2019 tại 614 Lạc Long Quân, phường N, quận T, thành phố Hà Nội anh có ký vào Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại quận Nam L lập và ký vào Hợp đồng chuyển giao nghĩa vụ ngày 24/9/2019 từ ông P sang chị L. Anh thực hiện theo yêu cầu của bố anh là ông Nguyễn Văn T. Sau này do ông P, bà L không thực hiện đúng theo thoả thuận, không trả tiền mua đất, nên bố anh tìm hiểu được biết là thửa đất số 22 đã sang tên chị L. Vì vậy, anh cùng gia đình làm đơn ngăn chặn việc chị L lấy sổ đỏ tại Văn phòng Đăng ký đất đai quận B. Nay bố mẹ anh khởi kiện yêu cầu huỷ toàn bộ các giao dịch đã ký với ông P, chị L anh đồng ý.

- Anh Nguyễn Dương T1 trình bày: Thời điểm năm 2019 – 2020 anh không có mặt ở Việt Nam vì đi du học ở nước ngoài. Bố anh là ông Nguyễn Văn T có yêu cầu anh làm Giấy uỷ quyền để bán đất tại quê ở Đ. Anh đồng ý và loàm Giấy uỷ quyền, hợp thức hoá lãnh sự gửi về cho ông Nguyễn Văn T thay anh thực hiện các giao dịch. Do bận nhiều công việc khác nhau, nay anh xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên toà:

- Nguyên đơn người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như nêu trên. Yêu cầu Toà án tuyên huỷ bỏ các giao dịch sau:

1. Huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội thực hiện ngày 02/7/2019 giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn T và ông Vũ Ngọc P1;

2. Huỷ bỏ giao dịch thể hiện trong Vi bằng ngày 02/7/2019 của Văn phòng Thừa phát lại quận Nam L, thành phố Hà Nội thực hiện giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn T và ông Vũ Ngọc P1;

3. Huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 03/7/2019 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Vũ Ngọc P1;

4. Huỷ bỏ Hợp đồng chuyển giao nghĩa vụ ngày 24/9/2019 giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn T và ông Vũ Ngọc P1 và bà Nguyễn Ngọc L;

5. Huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Thái Hà thực hiện ngày 24/9/2019 giữa ông Vũ Ngọc P1 với bà Nguyễn Ngọc L.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T là Luật sư Phan Công Tiến trình bày luận cứ bảo vệ:

Vi bằng ngày 02/7/2019 được thực hiện giữa gia đình ông Nguyễn Văn T với ông Vũ Ngọc P1 là thể hiện đúng ý chí của các đương sự. Tuy nhiên, quá trình thực hiện, ông Vũ Ngọc P1, sau này là bà Nguyễn Ngọc L vi phạm nghĩa vụ. Vì vậy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu tất cả các giao dịch như trình bày của nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là có căn cứ. Cụ thể như sau:

- Tài liệu, chứng cứ được thu thập thể hiện hộ gia đình ông Nguyễn Văn T có 3 thửa đất số 17,18 và thửa đất số 22 đều được UBND huyện L, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ngày 28/3/2014 UBND huyện L thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17, diện tích 608 m² và thửa đất số 18 diện tích 388 m². Như vậy, chỉ còn thửa đất số 22 không bị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp, được phép tham gia các giao dịch theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Vi bằng lập ngày 02/7/2019 các đương sự lại lập Vi bằng để thoả thuận việc chuyển nhượng cả 3 thửa đất là vi phạm Điều 37 Nghị định số 08 của Chính phủ năm 2020. Đối với 2 thửa đất số 17, 18 không được phép lập Vi bằng Vi phạm điều cấm của Luật).

- Theo vi bằng lập ngày 02/7/2019 phía ông P có trách nhiệm trả tiền, hoàn thiện hồ sơ pháp lý đối 2 thửa đất đã bị thu hồi. Tuy nhiên, ông P không trả tiền như thoả thuận, không hoàn thành hồ sơ pháp lý đối với thửa đất 17,17. Như vậy, Toàn

bộ Vi bằng lập ngày 02/7/2019 ông Vũ Ngọc P1 đều vi phạm nghĩa vụ. Vì vậy, cần huỷ bỏ toàn bộ Vi bằng này.

- Đến ngày 24/9/2019 gia đình ông T, ông Vũ Ngọc P1 lập Hợp đồng chuyển giao nghĩa vụ. Theo đó nghĩa vụ trả tiền, thực hiện các cam kết của bên mua đất ông P giao lại cho bà Nguyễn Ngọc L thực hiện. Tuy nhiên, bà L không thực hiện đúng cam kết, cụ thể là không trả tiền, không thể chấp trong thời hạn 10 ngày theo Điều 3,4 của thoả thuận này. Mặt khác, bà L sử dụng Giấy chứng nhận, bản chụp đã sang tên bà L trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22 để nhận tiền đặt cọc của chị Thảo là trái pháp luật. Vì vậy, Hợp đồng này cũng cần bị huỷ bỏ.

- Do bà L vi phạm nghĩa vụ, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 22 ngày 24/9/2019 do Văn phòng Công chứng Thái Hà thực hiện giữa ông Vũ Ngọc P1 và bà Nguyễn Ngọc L cũng cần bị huỷ bỏ.

Căn cứ Khoản 1 Điều 424 của Hộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên huỷ bỏ các giao dịch giữa gia đình ông Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Ngọc L và ông Vũ Ngọc P1.

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

- Về tố tụng:

Toà án thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, Toà án có vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án. Vi phạm Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành nghĩa vụ tố tụng, nên Toà án xét xử vắng mặt là đúng quy định về tố tụng.

- Về nội dung:

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền khi nhận chuyển nhượng theo thoả thuận giữa các đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 423, 424 của Bộ luật tố tụng dân sự tuyên huỷ bỏ các giao dịch, theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với số tiền gia đình ông Nguyễn Văn T nhận đặt cọc của ông Vũ Ngọc P1, cần dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác đối với quan hệ pháp luật là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc theo quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về án phí: Cần buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí theo giá trị quyền sử dụng đất mà Hội đồng định giá đã tiến hành định giá trong quá trình giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

- Ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Kiều D khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên huỷ Giao dịch được Văn phòng Thừa phát lại quận Nam L, thành phố Hà Nội thực hiện ngày 02/7/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông T với ông Vũ Ngọc P1 do Văn phòng Công chứng số 3, thành phố Hà Nội thực hiện; Huỷ Hợp đồng đặc cọc ngày 03/7/2019 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Vũ Ngọc P1; Hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ giữa gia đình ông Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Ngọc L – ông Vũ Ngọc P1 ngày 24/9/2019; huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2019 giữa ông Vũ Ngọc P1 với bà Nguyễn Ngọc L do Văn phòng Công chứng Thái Hà thực hiện là tranh chấp về hợp đồng dân sự.

- Bị đơn là bà Nguyễn Ngọc L, nơi đăng ký thường trú (Hộ khẩu thường trú): Khu 12, thị trấn Sông Thao, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ (Nay là thị trấn Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ). Tuy nhiên, tài liệu thu thập thể hiện bà Nguyễn Ngọc L không có mặt tại địa phương. Bố mẹ bà L và chính quyền nơi bà L cư trú không biết nơi ở và số điện thoại của bà L. Quá trình giải quyết vụ án, bà L có uỷ quyền cho ông Hồ Hữu Phi và bà Tru[ng Thị Thanh Thủy. Toà án có nhiều văn bản yêu cầu ông Phi, bà Thủy cung cấp nơi ở, nơi cư trú và số điện thoại liên lạc của bà Nguyễn Ngọc Linh. Tuy nhiên, ông Phi và bà Thủy cố tình không cung cấp cho Toà án. Vì vậy, có căn cứ để kết luận bị đơn cố tình giấu địa chỉ, theo Điểm e Khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trường hợp này Toà án căn cứ quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý vụ án (Thẩm quyền theo sự lựa chọn của nguyên đơn).

Yêu cầu khởi kiện huỷ bỏ các giao dịch liên quan đến thửa đất số 17,18,22 tại phường Đ, 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, Điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bà Dương Thị Kiều D, anh Nguyễn Dương T1 có đơn xin xét xử 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.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Ngọc P1 cố ý không khai báo, không có mặt tại Toà án, vi phạm nghĩa vụ tố tụng, nên căn cứ Điều 227,228 của bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Vũ Ngọc P1 là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Đối với Vi bằng do Văn phòng thừa phát lại quận Nam L, thành phố Hà Nội lập ngày 02/7/2019.

Theo lời khai, lời trình bày của nguyên đơn và đương sự trình bày trong đơn khởi kiện, trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà cùng tài liệu, chứng cứ kèm theo, thể hiện: Ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Nguyệt Nga là bạn

nhà gần nhau, lại cùng sinh hoạt tại các sàn nhảy cổ điển của các Câu lạc bộ khiêu vũ. Do ông Nguyễn Văn T được tổ tiên để lại 3 thửa đất tại Đ, Bắc L, Hà Nội và ông T có nhu cầu bán, nên bà Nga đã giới thiệu cho người có nhu cầu mua, vì bà Nga thuê địa điểm kinh doanh tổ chức sự kiện, vui chơi giải trí ở địa chỉ: 614 Lạc Long Quân, Tây Hồ, Hà Nội (Khu Công viên nước Tây Hồ). thông qua giới thiệu của bà Nga, ông Nguyễn Văn T biết bà Nguyễn Ngọc L. Theo thông tin trao đổi, bà L có ý định mua cả 3 thửa đất của ông Nguyễn Văn T. Ông T thông tin lại về đất và thông tin về việc thửa đất 17,18 đã bị thu hồi. Bà L vẫn muốn mua lại cả 3 thửa đất này. Vì vậy, ngày 02/7/2019 tại cửa hàng của bà Phạm Thị Nguyễn Nga ở 614 Lạc Long Quân, Tây Hồ, Hà Nội các bên đã gặp nhau thực hiện giao dịch. Tại đây có mặt bà Nga, bà Nguyễn Ngọc L, ông Vũ Ngọc P1 và những người do phía bà L mời đến gồm 2 người Văn phòng Thừa phát lại quận Nam L, người của Văn phòng Công chứng số 3. Phía gia đình ông T có mặt ông và bà D, con trai là anh Nguyễn Dương T. Anh Toàn con ông ở nước ngoài nhưng có Giấy uỷ quyền cho ông T. Tại đây Văn phòng Thừa phát lại lập vi bằng với nội dung sau:

Gia đình ông Nguyễn Văn T đồng ý chuyển nhượng cho ông Vũ Ngọc P1 ba thửa đất, gồm:

+ Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 01 năm 1994 có diện tích 894m² tại phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội được UBND huyện L cấp GCNQSD đất vào ngày 29/11/2004 đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn T với giá là 16.092.000.000 đồng (Mười sáu tỷ không trăm chín mươi hai triệu đồng).

+ Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 01 năm 1994 có diện tích 338m² tại phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội được UBND huyện L cấp GCNQSD đất vào ngày 30/7/2004 đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn T. Thửa đất này đã bị UBND huyện L có Quyết định thu hồi GCNQSD đất số 2821/QĐ-UB vào ngày 28/3/2014.

+ Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 01 năm 1994 có diện tích 608m² tại phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội được UBND huyện L cấp GCNQSD đất vào ngày 29/11/2004 đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn T. Thửa đất này cũng đã bị UBND huyện L có Quyết định thu hồi GCNQSD đất số 2821/QĐ-UB vào ngày 28/3/2014.

Thửa đất số 17 và số 18 được gia đình ông Nguyễn Văn T và ông Vũ Ngọc P1 thoả thuận chuyển nhượng với giá là 14.728.000.000 đồng (Mười bốn tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng). Các đương sự làm thủ tục đặt cọc số tiền là 1.500.000.000 đồng cho ba thửa đất (Mỗi thửa đất đặt cọc 500 triệu đồng).

Hai bên thoả thuận trong thời hạn hai mươi ngày, kể từ ngày 02/7/2019, ông Vũ Ngọc P1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 15.592.000.000 đồng (Mười năm tỷ năm trăm chín mươi hai triệu đồng).

Đối với hai thửa đất còn lại là thửa đất số 17 và số 18, các đương sự thoả thuận trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày 02/7/2019, ông Vũ Ngọc P1 có trách nhiệm hoàn thiện các giấy tờ liên quan đến hai thửa đất này (cấp GCNQSD đất để các bên thực hiện chuyển nhượng các thửa đất này theo quy định của pháp luật).

Đánh giá về vi bằng do các bên thực hiện, Hội đồng xét xử xét thấy đây là thoả thuận thuộc ý chí của các đương sự. Tuy nhiên, đối với hai thửa đất số 17 và số 18 đã bị thu hồi, không được phép giao dịch, chuyển nhượng, đưa vào tham gia các giao dịch theo quy định của pháp luật và quy định của Luật đất đai nhưng Văn phòng Thừa phát lại quận Nam L vẫn phát hành lập vi bằng đối với hai thửa đất này là trái với quy định tại Điều 37 Nghị định số 08/2020 của Chính phủ. Tuy nhiên, đây là việc ghi nhận ý chí và ghi nhận sự kiện của các đương sự trong vụ án. Vì vậy ghi nhận này đối với thửa đất số 17, 18 nêu trong Vi bằng thuần túy là vi phạm về hình thức.

[2.2]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng số 03 thành phố Hà Nội thực hiện ngày 02/7/2019 giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn T và ông Vũ Ngọc P1 đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ 01 năm 1994.

Đây là giao dịch dân sự được thực hiện theo cam kết nêu trong Vi bằng được lập cùng ngày 02/7/2019 giữa các đương sự. Hợp đồng chuyển nhượng này được thực hiện đúng theo quy định của Luật công chứng, Luật đất đai và có giá trị pháp lý. Ngày 26/7/2019, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận B thực hiện đăng ký biến động, sang tên toàn bộ thửa đất này cho ông Vũ Ngọc P1.

Xét thoả thuận của gia đình ông T và ông P tại Vi bằng lập ngày 02/7/2019 thì ông Vũ Ngọc P1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 22. Theo thoả thuận, trong thời hạn hai mươi (20) ngày, ông P phải thanh toán hơn Mười lăm tỷ cho gia đình ông T. Tuy nhiên, cho đến nay, ông Vũ Ngọc P1 cũng như bà Nguyễn Ngọc L không thực hiện việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho gia đình ông T. Tức là ông Vũ Ngọc P1 vi phạm cam kết thoả thuận, vi phạm Khoản 1 Điều 424 Bộ luật dân sự. Do đó, có căn cứ để huỷ bỏ đối với giao dịch này.

[2.3]. Đối với Hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ ngày 24/9/2019 giữa ba bên là gia đình ông Nguyễn Văn T, ông Vũ Văn Phúc và bà Nguyễn Ngọc L,

Hội đồng xét xử đánh giá như sau: đây là thoả thuận giữa các đương sự không được công chứng, chứng thực nhưng là ý chí của các bên nhằm mục đích hoàn thành việc mua bán, chuyển nhượng đối với các nội dung đã thoả thuận được lập trong Vi bằng ngày 02/7/2019. Trên thực tế, bà Nguyễn Ngọc L là người nhận chuyển giao nghĩa vụ của ông Vũ Ngọc P1 bao gồm: trả tiền nhận chuyển nhượng đất, thực hiện các thủ tục pháp lý để cấp lại GCNQSD đất đối với thửa đất số 17 và số 18. Tuy nhiên, cho đến nay, bà Nguyễn Ngọc L không thực hiện việc thanh toán tiền cho gia đình ông Nguyễn Văn T.

Xét nội dung các đương sự thực hiện theo Điều 3 và Điều 4 của giao dịch ngày 24/9/2019 thì phải bà L phải làm các thủ tục như đưa con trai ông T là anh Nguyễn Dương T vào làm kế toán trưởng Công ty Cổ phần Dược phẩm An Thái; phối hợp với bà L giao dịch với Ngân hàng Vietinbank- Chi nhánh Đô Thành để kiểm soát việc thế chấp tài sản, vay tiền trả cho gia đình ông T; thực hiện thế chấp tài sản này tại Ngân hàng Vietinbank- Chi nhánh Đô Thành mà bên vay tài sản là Công ty TNHH DP Thương mại và dịch vụ Hải Nam....

Để làm rõ nội dung này, Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ. Kết quả theo cung cấp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền như Ngân hàng Vietinbank, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội thì bà Nguyễn Ngọc L vi phạm các cam kết tại Điều 3 và Điều 4 của giao dịch này. Mặt khác, bà Nguyễn Ngọc L sử dụng bản chụp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K 850594 do UBND huyện L cấp cho gia đình ông Nguyễn Văn T ngày 29/11/20024, đã đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Ngọc L ngày 27/9/2019 để thực hiện việc đặt cọc đối với chị Nguyễn Thị Thảo số tiền 8.608.000.000 đồng vào ngày 01/6/2020 để mua bán, chuyển nhượng thửa đất này là trái với cam kết thoả thuận trong Hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ ngày 24/9/2019. Do việc vi phạm của bà Nguyễn Ngọc L nên Hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ giữa các đương sự cần bị huỷ bỏ.

[2.4]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Thái Hà thực hiện ngày 24/9/2019 giữa ông Vũ Ngọc P1 và bà Nguyễn Ngọc L,

Đây là Hợp đồng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và hợp pháp. Tuy nhiên, xét trong tổng thể của vụ án này thì đây là hệ quả của các giao dịch dân sự được các đương sự thoả thuận trong Vi bằng ngày 02/7/2019 và Hợp đồng chuyển giao quyền, nghĩa vụ ngày 24/9/2019. Mặc dù, đến ngày 27/9/2019 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội - Chi nhánh quận B sang tên trong GCNQSD đất cho bà Nguyễn Ngọc L nhưng vì bà Nguyễn Ngọc L và ông Vũ Ngọc P1 vi phạm cam kết và nghĩa vụ nên Hội đồng xét xử thấy cũng cần tuyên huỷ bỏ giao dịch này.

[2.5]. Thực tế các thửa đất các đương sự nêu trong Vi bằng ngày 02/7/2019 (Thửa đất 17,18,22) đã được các đương sự sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua các giao dịch như Hợp đồng Công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2019, Hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ ngày 24/9/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2019. Đến ngày 27/9/2019 đã sang tên bà Nguyễn Ngọc L trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ 01 đo năm 1994. Tuy nhiên, đó là các thoả thuận về dân sự giữa các đương sự. Trong đó Các giao dịch bắt buộc liên quan đến việc sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 22 đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về Công chứng và Luật đất đai. Trên thực tế bên nhận chuyển nhượng (Bà L, ông P) chưa nhận bàn giao đất và chưa trả tiền cho ông Nguyễn Văn T. Bên chuyển nhượng là gia đình ông T chưa nhận tiền chuyển nhượng đất và cũng chưa bàn giao đất cho bên mua. Cả 03 (Ba) thửa đất này vẫn do gia đình ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng.

* Tổng hợp các tài liệu, chứng cứ, đánh giá, phân tích tại các mục [2.1], [2.2], [2.3], [2.4], [2.5], Hội đồng xét xử đánh giá ông Vũ Ngọc P1, bà Nguyễn Linh vi phạm toàn bộ các nghĩa vụ, các cam kết đã thoả thuận, giao kết với gia đình ông Nguyễn Văn T. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T bà Dương Thị Kiều Dung. Cần huỷ bỏ các giao dịch này, để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông Nguyễn Văn T.

[2.5]. Đối với khoản tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng),

Trong Vi bằng lập ngày 02/7/2019 thể hiện gia đình ông T đã nhận đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) cho ba thửa đất (Mỗi thửa đất 500.000.000 đồng). Tài liệu đương sự giao nộp thể hiện ngày 03/7/2019 ông Vũ Ngọc P1 đặt cọc 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn T. Do ông Vũ Ngọc P1 và bà Nguyễn Ngọc L có tình không chấp hành nghĩa vụ tố tụng nên Toà án không làm rõ được số tiền này gia đình ông T nhận được đặt cọc là vào ngày bao nhiêu. Lời khai của ông T và vợ con khẳng định nhận tiền đặt cọc vào ngày 02/7/2019.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, ông T là người đại diện theo uỷ quyền của gia đình ông T cùng Luật sư đề nghị Toà án tách số tiền này để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác nếu có tranh chấp. Đề nghị của gia đình ông T và của Luật sư đối với khoản tiền đặt cọc là phù hợp, cần giành quyền khởi kiện cho các đương sự về việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng đặt cọc trong vụ án khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.6]. Đối với yêu cầu chuyển cơ quan điều tra để giải quyết về Hình sự của ông Hồ Hữu Phi là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Ngọc L,

Hội đồng xét xử xét thấy không có dấu hiệu vi phạm pháp luật Hình sự trong việc tranh chấp các hợp đồng của vụ án này. Đây là các giao dịch dân sự được thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Vì vậy, không có căn cứ để chuyển vụ án sang cơ quan điều tra.

[2.7]. Đối với tài liệu liên quan đến các giao dịch giữa ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Nguyệt Nga,

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn T xuất trình cho Toà án các tài liệu, chứng cứ sau: Giấy vay tiền đề ngày 19/7/2019, Thỏa thuận về việc mua bán đất đai tại phường Đ giữa ông T và bà Nga đề ngày 25/8/2018.

Bên cạnh đó, Toà án đã lấy lời khai của bà Phạm Thị Nguyệt Nga. Tại Biên bản ghi lời khai và Bản tự khai, bà Nga khẳng định do ông T nhờ bà tìm người mua nên ông T lập Văn bản thỏa thuận mua bán này để bà Nga có cơ sở giới thiệu khách mua đất với gia đình ông T nhưng thực tế không có việc mua bán đất giữa gia đình ông T và bà Nga.

Toà án yêu cầu ông T giao nộp bản gốc của Văn bản thỏa thuận nêu trên, tuy nhiên, tại phiên toà ông T trình bày bản gốc đã bị thất lạc nên không xuất trình cho Toà. Do đó, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để đưa bà Phạm Thị Nguyệt Nga vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Quan hệ vay tiền giữa ông T và bà Nga sẽ được thực hiện trong vụ án khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.8]. Đối với các giao dịch liên quan đến bà Nguyễn Thị Thảo.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thảo có làm đơn, bản tự khai, giao nộp tài liệu chứng cứ về việc bà Nguyễn Ngọc L nhận đặt cọc số tiền 8.608.000.000 đồng vào ngày 01/6/2020, để đảm bảo ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 22, tờ bản đồ 01, đo năm 1994, đã sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc L. Chị Nguyễn Thị Thảo khai hiện không biết nơi cư trú và nơi ở của bà L; bà L không thực hiện việc chuyển nhượng đất như thoả thuận. Hiện nay do ông T khởi kiện nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bị Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội – Chi nhánh quận B giữ lại. Năm 2021 bà làm đơn tố giác hành vi chiếm đoạt tiền của bà L đến Công an quận Ba Đình. Hiện nay Công an vẫn đang giải quyết. Tòa án tiến hành xác minh tại Công an quận Ba Đình. Kết quả hiện nay Công an quận Ba Đình đang Tạm đình chỉ giải quyết nguồn tin tố giác tội phạm của bà Nguyễn Thị Thảo, theo thông báo số: 248/TB-CQĐT-ĐTTH ngày 20/8/2021. Bà Nguyễn Thị Thảo đề nghị Tòa án quận B cung cấp thông tin và nơi cư trú của bà Nguyễn Ngọc L. Hội đồng xét xử xét thấy đây là tranh chấp đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Thảo, với bà Nguyễn Ngọc L là quan hệ dân sự độc lập, không liên quan đến vụ án cũng như quan hệ pháp luật mà Tòa án nhân dân quận B thụ lý và giải quyết. Giao dịch này cũng không phải là tranh chấp quyền sử dụng đất của thửa đất ô 22, tờ bản đồ số 01, đo năm 1994. Hiện nay Công an quận Ba Đình vẫn đang giải quyết nguồn tin tố giác của bà Thảo, chưa có kết quả giải quyết. Vì vậy, quan hệ về tiền giữa bà L và bà Thảo được xem xét ở vụ án khác (Vụ án dân sự hoặc vụ án hình sự).

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị Kiều D không phải chịu án phí. Cần buộc bà Nguyễn Ngọc L và ông Vũ Ngọc P1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 01 năm 1994 có diện tích 894m² tại phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội theo thoả thuận mua bán giữa các bên có giá trị 16.092.000.000 đồng (Mười sáu tỷ không trăm chín mươi hai triệu đồng). Tỷ phần chịu án phí của ông P và bà L là ½ (Một phần hai) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điểm g Khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 423, Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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 ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị Kiều D đối với bị đơn là bà Nguyễn Ngọc L.

2. Tuyên bố: Hủy bỏ các giao dịch gồm:

+ Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại quận Nam L, thành phố Hà Nội thực hiện ngày 02/7/2019 giữa gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Kiều D, anh Nguyễn Dương T và anh Nguyễn Dương T1 với ông Vũ Ngọc P1.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng số 03 thành phố Hà Nội thực hiện ngày 02/7/2019.

+ Hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ ngày 24/9/2019 giữa các đương sự là gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Kiều D, anh Nguyễn Dương T và anh Nguyễn Dương T1 với ông Vũ Ngọc P1 và bà Nguyễn Ngọc L.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2019 do Văn phòng công chứng Thái Hà thực hiện giữa ông Vũ Ngọc P1 và bà Nguyễn Ngọc L.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, gia đình ông Nguyễn Văn T có quyền đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất, sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và Luật đất đai.

3. Giành quyền khởi kiện cho các đương sự đối với khoản tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) trong vụ án khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

4. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

5. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Ngọc L và ông Vũ Ngọc P1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là của số tiền giao dịch chuyển nhượng 16.092.000.000 đồng (Mười sáu tỷ không trăm chín mươi hai triệu đồng), cụ thể ông P và bà L phải chịu án phí là 124.092.000 đồng (Một trăm hai mươi tư triệu không trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Kỷ phần án phí của bà Nguyễn Ngọc L là 62.046.000 đồng (Sáu mươi hai triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Kỷ phần án phí của ông Vũ Ngọc P1 là 62.046.000 đồng (Sáu mươi hai triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

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

Bị đơn, 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.

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

Đặng Thế V