TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUỐC OAI
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 78 /2022/DS-ST
Ngày 26 - 10 -2022
Vv: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUỐC OAI – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Kiều Văn Thành.

- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Nguyễn Công Chiến và bà Nguyễn Thị Hoa.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Huyền Lê - Thư lý Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quốc Oai tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Cúc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26/10 /2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 52 /2022/TLST-DS ngày 12/ 7/2022 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2022/QĐXX-STDS ngày 03/ 10/ 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 44/2022/QĐST-DS ngày 14/10/2022. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1939.

Địa chỉ: Đội , thôn Y, xã Đ, huyện Q, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Anh Lê Thanh T, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Đội , thôn Y, xã Đ, huyện Q, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1-Ông Đỗ Danh L, sinh năm 1980;

2- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984 (vợ ông L).

3- Ông Đỗ Danh T, sinh năm 1970 (anh ruột ông L).

Địa chỉ đều ở tại: Đội , thôn Y, xã Đ, huyện Q, Thành phố Hà Nội.

4- Văn phòng Công chứng T - Do ông Trần Quang T - Trưởng Văn phòng là người đại diện theo pháp luật; Địa chỉ: Thị Trấn Q, huyện Q, Thành phố Hà Nội.

Bà T có mặt, ông T, bà T, ông L có đơn xin xét xử vắng mặt, anh Tảo, ông T văn phòng Công chứng T đã được triệu tập lần 2 nhưng vẫn vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 14/ 6/2022 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và tại phiên tòa bà T trình bày:

Tháng năm 2021, bà T có tìm mua đất và biết ông Đỗ Danh T có mảnh đất 397m^2, thửa số: 272, tờ bản đồ số: 02, theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 496224, do UBND huyện Q cấp cho ông Đỗ Danh L ngày 28/11/2007 (em ông T).

Ngày 25/11/2021, bà T có nhờ cháu ruột là anh Lê Thanh T đứng tên trong hợp đồng đặt cọc số tiền là 500 triệu đồng tiền của bà T, bà T giao tiền trực tiếp cho ông T và ngày 26/11/2021 bà T có cùng anh T và vợ chồng ông Đỗ Danh L và bà Nguyễn Thị Thủy đến Văn phòng Công chứng T để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đất, sau khi công chứng xong toàn bộ Hợp đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng bà T cất giữ, sau đó bà T cùng ông T, ông L, bà T đến Ngân hàng NN và NT chi nhánh B để bà T rút tiền tiết kiệm trả nốt ông L, bà T và ông Đỗ Danh T (ông T là trai anh L) số tiền 1.900.000.000 đồng.

Do có nhu cầu sử dụng đất bà T có yêu cầu anh T đến Văn phòng công chứng T để hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà T và anh T ngày 26/11/2021 để chuyển sang tên cho bà T, anh T đồng ý và hẹn bà T tại Văn phong Công chứng T để hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng chỉ có bà T, ông Lâm và bà T đến còn anh T không đến để hủy hợp đồng; sau đó anh T ra điều kiện phải cho anh T mượn 500 triệu đồng trước thì anh T mới về ký hủy Hợp đồng nhưng bà T không nghe.

Bà T yêu cầu nhiều lần nhưng anh T không về hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án Hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 6401.2021/HĐCN, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Danh L, bà Nguyễn Thị T với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Thanh T.

Về án phí giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Đỗ Danh L và bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 2007 bố ông L, bà T là ông Đỗ Danh C và bà Nguyễn Thị Đ tặng cho ông Đỗ Danh L, bà Đỗ Thị T đất và ông Đỗ Danh T (anh trai ông L) mảnh đất chỗ khác và ông L, bà T đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất 397 m^2, thửa số 272, tờ bản đồ số 02, theo giấy CNQSDĐ số AH 496224, do UBND huyện Q cấp cho ông Đỗ Danh L ngày 28/11/2007.

Năm 2008 bố mẹ ông L ốm, thì gia đình họp và thống nhất ông L và ông T đổi đất cho nhau, ông T đổi cho ông L và bà T mảnh đất đang ở hiện nay, còn ông T sở hữu thửa đất số 272, tờ bản đồ số 02, diện tích 397m^2, trong đó có 300m^2 đất ở lâu dài và 97m^2 đất trồng cây lâu năm nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Đỗ Danh L. Vì mảnh đất này là 1 phần mảnh đất của bố, mẹ ông L, ông L đổi cho ông Đô Danh T là con trai trưởng ở để sau thờ cúng các cụ. Sau khi đổi đất ông Tùng về quản lý, sử dụng từ năm 2008 đến tháng 11/2021, ông T có nhu cần tiền nên có nhờ ông L và bà T bán hộ, thì có bà Nguyễn Thị T là người cùng làng có đến hỏi mua đất hai bên thống nhất giá 6.100.000 đồng/1m^2. Tổng số tiền mảnh đất là 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu). Sau khi thỏa thuận giá cả thì chiều ngày 25/11/2021 thì bà T cùng cháu bà T là anh Lê Thanh T có đến nhà ông T, ông T có gọi vợ chồng ông L, bà T đến để nhận đặt cọc đất. Bà T có nhờ anh T đứng tên trong hợp đồng đặt cọc do anh T mang đến, anh T là người viết trong giấy đặt cọc, bà T là người giao tiền cho ông T, ông T nhận tiền đặt cọc từ bà T là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Sau khi bà T giao tiền thì ông L ký vào chỗ người nhận đặt cọc, anh T ký vào chỗ người đặt cọc còn ông T và bà T ký vào chỗ người làm chứng. Nhưng ông T là người nhận tiền.

Ngày 26/11/2021, bà T, anh T cùng với ông L và bà T đã đến Văn phòng công chứng T để ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký xong thì mọi người về Ngân hàng NN và PTNT chi nhánh B, ông T cũng từ nhà đi ra Ngân hàng B, tại đây bà T có rút tiết kiệm số tiền 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng) từ số tiết kiệm của bà T và giao cho ông Đỗ Danh T. Sau đó ông T có ghi đã nhận đủ số tiền hai tỷ bốn trăm triệu và ký tiếp vào giấy đặt cọc và đưa toàn bộ giấy tờ cho bà T.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng từ ông L, bà T với anh Lê Thanh T. Vợ chồng ông L và bà T nhất trí yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ký lại trả cho bà Nguyễn Thị T. Và không yêu cầu xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Về án phí giải quyết theo pháp luật.

Anh Đỗ Danh T trình bày: Năm 2007, bố ông T là cụ Đỗ Danh C và cụ Nguyễn Thị Đ tặng cho ông T mảnh đất ở chỗ mà hiện nay ông L và bà T đang quản lý, sử dụng và bố mẹ ông T có tách 1 phần đất tặng cho ông Đỗ Danh L và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất 397m^2, thửa số , tờ bản đồ số , theo giấy CNQSDĐ số , do UBND huyện Q cấp cho ông Đỗ Danh L ngày 28/11/2007.

Năm 2008 bố mẹ ông T ốm, thì gia đình họp và thống ông T và ông L đổi đất cho nhau, ông L lên ở đất của ông T, ông T sở hữu mảnh đất tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 02, diện tích 397m^2, trong đó có 300m^2 đất ở lâu dài và 97m^2 đất trồng cây lâu năm của ông Đỗ Danh L ở thôn Y ông L đã được UBND huyện Q cấp cho ông L ngày 28/11/2007. Vì mảnh đất này là 1 phần mảnh đất của bố mẹ ông T, ông T là con trưởng phải về để chăm lo và sau thờ cúng các cụ. Sau khi đổi đất ông T về quản lý sử dụng từ năm 2008 đến tháng 11/2021, ông T có nhu cầu tiền nên có nhờ ông L và bà T bán hộ, thì có bà Nguyễn Thị T là người cùng làng đến hỏi ông T mua đất, hai bên thống nhất giá 6.100.000 đồng/1m^2. Tổng số tiền mảnh đất là 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu). Sau khi thỏa thuận giá cả thì chiều ngày 25/11/2021 thì bà T cùng cháu nội bà T là anh Lê Thanh T có đến nhà ông T, sau đó ông T gọi vợ chồng ông L, bà T đến để nhận đặt cọc đất. Bà T có nhờ anh T đứng tên trong hợp đồng đặt cọc do anh T mang đến, anh T là người viết trong giấy đặt cọc, bà T là người giao tiền cho ông T, ông T nhận tiền đặt cọc từ bà T là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Sau khi bà T giao tiền thì ông L ký vào chỗ người nhận đặt cọc, anh T ký vào chỗ người đặt cọc còn ông T và bà T ký vào chỗ người làm chứng. Nhưng ông T là người nhận tiền.

Ngày 26/11/2021 bà T, anh T cùng với ông L và bà T đã đến Văn phòng công chứng T để ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký xong thì mọi người về Ngân hàng NN và PTNT chi nhánh B, ông T cũng từ nhà đi ra Ngân hàng B, tại đây bà T có rút tiết kiệm để chuyển số tiền 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng) vào số tiết kiệm của tôi là Đỗ Danh T. Sau đó ông T có ghi đã nhận đủ số tiền hai tỷ bốn trăm triệu và ký tiếp vào giấy đặt cọc và đưa toàn bô giấy tờ cho bà T.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng từ ông L, bà T sang cho anh T. Ông T nhất trí yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Nguyễn Thị T yêu cầu. Về Hậu quả của Hợp đồng vô hiệu ông không có ý yêu cầu.

Về án phí giải quyết theo pháp luật.

Văn phòng công chứng T trình bày:

1- Về đối tượng giao dịch Ngày 26/11/2021, ông Đỗ Danh L, bà Nguyễn Thị T (vợ ông Đỗ Danh L) - bên chuyển nhượng và ông Lê Thanh T - bên nhận chuyển nhượng đã đến trụ sở Văn phòng công chứng T yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 272, tờ bản đồ số 02, diện tích: 397 m^2, địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện Q, thành phố Hà Nội. Quyền sử dụng đất nêu trên được UBND huyện Q, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp GCNQSDĐ số AH 496224, số vào sổ cấp GCN: 977 ngày 03/12/2007 mang tên ông Đỗ Danh L.

Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng của ông Đỗ Danh L, bà Nguyễn Thị T (vợ ông Đỗ Danh L) và ông Lê Thanh T, Văn phòng công chứng T tiến hành

nghiên cứu hồ sơ yêu cầu công chứng và nhận thấy quyền sử dụng đất và chủ thể của hợp đồng đủ điều kiện tham gia giao dịch. Cùng ngày 26/11/2021, chúng tôi đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Danh L - bà Nguyễn Thị T, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Thanh T, số hợp đồng là 6401.2021/HĐCN.

2.Về chủ thể tham gia giao dịch: Ông Đỗ Danh L và bà Nguyễn Thị T kết hôn ngày 04/01/2002. Theo đó, quyền sử dụng thửa đất số 272, tờ bản đồ số 02, diện tích: 397 m^2, địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện Q, thành phố Hà Nội được UBND huyện Q, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp GCNQSDĐ số AH 496224, số vào sổ cấp GCN: 977 ngày 03/12/2007 mang tên ông Đỗ Danh L được xác định là tài sản chung của vợ chồng. Việc xác định chủ thể tham gia giao dịch nêu trên hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại thời điểm công chứng, ông Đỗ Danh L, bà Nguyễn Thị T và ông Lê Thanh T hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn khi lập và ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu trên.

3.Trình tự, thủ tục công chứng giao dịch: Sau khi xác định chủ thể tham gia giao dịch, Văn phòng Công chứng T đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Danh L, bà Nguyễn Thị T và ông Lê Thanh T số công chứng 6401.2021/HĐCN, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 26/11/2021. Việc công chứng đã tuân thủ chặt chẽ về trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch xuất trình đầy đủ bản gốc giấy tờ tùy thân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn, văn bản cam kết về tài sản, bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự khi giao kết hợp đồng, tự nguyện lập và ký vào bản hợp đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp. Hồ sơ công chứng đầy đủ, chặt chẽ theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng Toàn T đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6401.2021/HĐCN, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2021 tại Văn phòng công chứng T là hoàn toàn hợp pháp. Chúng tôi gửi kèm hồ sơ công chứng để Quý tòa xem xét.

Trên đây là ý kiến của Văn phòng Công chứng T về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6401.2021/HĐCN, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 26/11/2021 giữa ông Đỗ Danh L - bà Nguyễn Thị T (Bên chuyển nhượng) và ông Lê Thanh T (bên nhận chuyển nhượng). Kính đề nghị Quý tòa xem xét, giải quyết Vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình thu thập chứng cứ: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Danh L, bà Nguyễn Thị T và ông Đỗ Danh T đồng ý nhất trí với yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng

6401.2021/HĐCN, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 26/11/2021 giữa ông Đỗ Danh L - bà Nguyễn Thị T (Bên chuyển nhượng) và ông Lê Thanh T (bên nhận chuyển nhượng) với lý do người trực tiếp mua bán, giao nhận tiền là bà Nguyễn Thị T, còn anh Lê Thanh T (cháu nội bà T) chỉ là người đứng tên hộ bà T trong Hợp đồng chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6401.2021/HĐCN, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 26/11/2021 giữa ông Đỗ Danh L - bà Nguyễn Thị T (Bên chuyển nhượng) và ông Lê Thanh T (bên nhận chuyển nhượng).

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu: Về tố tụng đại diện Viện kiểm sát thấy ra sau khi thụ lý hồ sơ vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các bước tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng. Tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã chấp hành các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa bị đơn không hợp tác, cố tình vắng mặt và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó đề nghị Hội đồng Xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi vắng mặt theo khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6401.2021/HĐCN, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 26/11/2021 giữa ông Đỗ Danh L, bà Nguyễn Thị T (Bên chuyển nhượng) và ông Lê Thanh T (bên nhận chuyển nhượng) đối với quyền sử dụng thửa đất số 272, tờ bản đồ số 02, diện tích: 397 m^2, địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Q, thành phố Hà Nội được UBND huyện Q, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp GCNQSDĐ số AH 496224, số vào sổ cấp GCN: 977 ngày 03/12/2007 mang tên ông Đỗ Danh L vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Thiềng và ông Đỗ Danh Lâm, bà Nguyễn Thị T có quyền đến Văn phòng Công chứng để công chứng hoặc Ủy ban nhân dân có thẩm quyền để chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số: 272, tờ bản đồ số 02, diện tích: 397 m^2, địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện Q, thành phố Hà Nội được UBND huyện Q, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp GCNQSDĐ số AH 496224, số vào sổ cấp GCN: 977 ngày 03/12/2007 mang tên ông Đỗ Danh L theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn không phải nộp án phí, bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch; các đương sự có quyền kháng cáo theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai thụ lý quan hệ Tranh chấp phát sinh là tranh chấp Hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Về thẩm quyền theo lãnh thổ Toà án nhân dân huyện Q, thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết nơi bị đơn cư trú là xã Đ, huyện Q là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự. Về thời hiệu: Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu; Quá trình chuẩn bị xét xử và trước khi Hội đồng xét xử ban hành bản án các bên không yêu cầu áp dụng thời hiệu. Do đó căn cứ Điều 149 Bộ luật dân sự năm 2015.

Sau khi thụ lý vụ án Toà đã tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng cho nguyên đơn, bị đơn; tiến hành thu thập chứng cứ, hoà giải đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa nguyên đơn có mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vẫn cố tình vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử có mặt những người trên là có căn cứ.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6401.2021/HĐCN, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 26/11/2021 giữa ông Đỗ Danh L - bà Nguyễn Thị T (Bên chuyển nhượng) và ông Lê Thanh T (bên nhận chuyển nhượng).

- Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy: Tháng 11 năm 2021 bà Nguyễn Thị T có nhu cầu mua đất và biết ông Đỗ Thanh T là anh ruột ông Đỗ Thanh L và bà Nguyễn Thị T có mảnh đất 397m^2, thửa số 272, tờ bản đồ số 02, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 496224, do UBND huyện Q cấp cho ông Đỗ Danh L ngày 28/11/2007. Năm 2008 để thuận lợi cho việc trông nom bố, mẹ nên ông Đỗ Thanh L, bà Nguyễn Thị T và ông Đỗ Thanh T có đổi đất cho nhau nhưng chưa sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25/11/2021, ông T có nhu cầu chuyển nhượng mảnh đất trên, bà Nguyễn Thị T đến hỏi mua, các bên đồng ý giá là 2.400.000.000 đồng/397m^2. Cùng ngày bà Nguyễn Thị T có cùng cháu ruột là anh Lê Thanh T đến nhà ông T để đặt cọc 500.000.000 đồng để đảm bảo cho Hợp đồng chuyển nhượng đất, anh T có nói với bà T là bà T để anh T là người đứng hộ tên trong Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng đất. Vì anh T là cháu ruột và tin tưởng nên bà T đồng ý; Ngày 25/11/2021, tại nhà ông T có bà T, anh T, ông L, bà T và ông T, bà T là người giao tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho ông T, ông L và bà T; Ngày 26/11/2021, bà T, ông T, bà T và anh T đã đến Văn phòng Công chứng T để ký Hợp đồng chuyển nhượng đất, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất xong thì bà T, ông L, bà T, ông T và anh T đã đến Ngân hàng N Chi nhánh B, bà T đã rút tiền tiết kiệm giao nốt số tiền 1.900.000.000 đồng cho ông T, ông L và bà T.

Do có nhu cầu sử dụng đất, bà T có yêu cầu anh T đến Văn phòng công chứng T để hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà T và anh T ngày 26/11/2021 để chuyển sang tên bà T, Nhưng anh T không đến Văn phòng Công chứng T để hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất.

Quá trình thu thập chứng cứ ông L, bà T và ông T đều khẳng định việc mua bán, chuyển nhượng đất và giao nhận tiền chuyển nhượng đất với số tiền 2.400.000.000 đồng là do bà T giao cho ông L, ông T và bà T, việc anh T là cháu ruột bà T chỉ là người đứng hộ trong Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng đất số công chứng 6401.2021/HĐCN, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 26/11/2021 giữa ông Đỗ Danh L - bà Nguyễn Thị T (Bên chuyển nhượng) và ông Lê Thanh T (bên nhận chuyển nhượng).

Tại biên bản ghi lời khai của ông Lê Thanh H (bố đẻ anh T) cũng thừa nhận là anh T là con đẻ của ông H và là cháu nội bà T, việc mua đất nhà ông T, ông L, bà T và trả tiền là của bà T, anh T chỉ là người đứng hộ trong Hợp đồng chuyển nhượng đất.

Như vậy có đủ cơ sở xác định việc nhận chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Đỗ Danh L và bà Nguyễn Thị T còn anh Lê Thanh T chỉ là người đứng hộ tên trong Hợp đồng chuyển nhượng đất số công chứng 6401.2021/HĐCN, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 26/11/2021 giữa ông Đỗ Danh L - bà Nguyễn Thị T (Bên chuyển nhượng) và anh Lê Thanh T (bên nhận chuyển nhượng) bị vô hiệu do giả tạo được quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

" 1.*Khi các bên giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp dân sự đó cũng vô hiệu theo quy định này hoặc luật khác có liên quan."*

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 6401.2021/HĐCN, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2021 giữa bên bán là anh Đỗ Danh L, bà Nguyễn Thị T với bên mua là anh Lê Thanh T đối với quyền sử dụng thửa đất số 272, tờ bản đồ số 02, diện tích: 397 m^2, địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện Q, thành phố Hà Nội được UBND huyện Q, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp GCNQSDĐ số AH 496224, số vào sổ cấp GCN: 977 ngày 03/12/2007 mang tên ông Đỗ Danh L.

Về hậu quả của Hợp đồng là do giả tạo nhằm che dầu việc chuyển nhượng đất, hơn nữa các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Do đó không xem xét giải quyết của hậu quả Hợp đồng vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Đỗ Danh L, bà Lê Thị T có quyền yêu cầu Văn phòng công chứng để công chứng hoặc UBND có thẩm quyền để chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật.

[4]Về án phí: Áp dụng Khoản 1, 2 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ điểm a Khoản 3 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngµy 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Buộc anh Lê Thanh T phải chịu án phí không có giá ngạch là: 300.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có đều có quyền kháng cáo theo quy định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điểm a, khoản 1, Điều 35; Điều 39; Khoản 1, 2 Điều 147; khoản 1 Điều 227; Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 116; 117; 118; 120; 122; khoản 1 Điều 124;131; 149; 407 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban th□ờng vụ quốc hội.

Xử:

1-Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6401.2021/HĐCN, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2021 giữa ông Đỗ Danh L, bà Nguyễn Thị T (Bên chuyển nhượng) và ông Lê Thanh T (bên nhận chuyển nhượng) đối với quyền sử dụng thửa đất số 272, tờ bản đồ số 02, diện tích: 397 m^2, địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Q, thành phố Hà Nội được UBND huyện Q, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp GCNQSDĐ số AH 496224, số vào sổ cấp GCN: 977 ngày 03/12/2007 mang tên ông Đỗ Danh L vô hiệu.

-Bà Nguyễn Thị T và ông Đỗ Danh L, bà Nguyễn Thị T có quyền đến Văn phòng Công chứng để công chứng hoặc Ủy ban nhân dân có thẩm quyền để chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số: 272, tờ bản đồ số 02, diện tích: 397 m^2, địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện Q, thành phố Hà Nội được UBND huyện Q, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp GCNQSDĐ số AH 496224, số vào sổ cấp GCN: 977 ngày 03/12/2007 mang tên ông Đỗ Danh L theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Anh Lê Thanh T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là: 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng).*

Nguyên đơn không phải chịu án phí.

3-Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND TP. Hà Nội;
- VKS huyện Quốc Oai;
- Chi cục THADS huyện Quốc Oai;
- Các đương sự
- Lưu: HS.

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

Kiều Văn Thành