

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 167/2023/DS-PT

Ngày: 17- 4 -2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng nhà đất*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Toàn Giang

*Các Thẩm phán :* Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

*Thư ký phiên tòa:* Ông Ninh Việt Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan - Kiểm sát viên

Ngày 12 và 17 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 378/2022/TL-PT ngày 07/10/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất*”;

Do bản án sơ thẩm số 129 ngày 10/6/2022 của Tòa án nhân dân Quận Đ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2023/QĐXXPT- DS ngày 22/02/2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Bà Nguyễn Thị Lệ T , Sinh năm: 1970;

1.2. Ông Nguyễn Tự N , Sinh năm: 1964;

Cùng HKTT: Tổ 14 T , thị xã Y, tỉnh P.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH V– Ông Bùi Hữu T , sinh năm 1995; Hợp đồng ủy quyền số 105 ngày 05/01/2020 – có mặt.

Địa chỉ: Tầng 25 Tòa nhà ICON 4, số 243A Đê La T , phường L, quận Đ, Hà Nội.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Anh T , Sinh năm: 1983;

Trú tại: 109 - B2B G, phường N, quận H, Hà Nội.

2.2. Bà Chu Thị Ngọc D , Sinh năm: 1983;

Trú tại: Số 14, ngõ 570 T, tổ 10B, phường G, quận B, Hà Nội. Cùng vắng mặt

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

3.1. Ông Trần Ngọc T , Sinh năm: 1983;

3.2. Bà Lã Thị Phương L , Sinh năm: 1982;

Cùng trú tại: Số 06 , C5 tập thể Bệnh viện 19/8 Tổ 23, phường M, quận C, Hà Nội. ( vắng mặt)

### 3.3 Văn phòng công chứng Q

Trưởng Văn Phòng Nguyễn Chí H .

Trụ sở: Số 199 K, phường H, quận C, Hà Nội.

( xin xét xử vắng mặt)

3.4. Ông Nguyễn Minh H - Sinh năm: 1979 ( có mặt)

HKTT: Số 06 ngõ 376/12 đường B, P, Đ, Hà Nội.

3.5. Bà Trần Phương D - Sinh năm: 1983 ( vắng mặt)

HKTT: Số 07 ngách 823/20 H, D, K, Hà Nội.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ T và ông Nguyễn Tự N do ông Bùi Hữu T – đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ông Nguyễn Tự N và bà Nguyễn Thị Lệ T là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 64 phố T, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU 465039, số vào sổ cấp GCN: CH001873/1278.QĐUB.2014 do UBND quận Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/05/2014, đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Tự N và bà Nguyễn Thị Lệ ngày 29/09/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh khu vực Đ, K, Đ.

Ngày 27/02/2018, ông Nguyễn Tự N và bà Nguyễn Thị Lệ T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Minh L số công chứng 160/2018 Quyền công chứng số 01TP/CC-SCC/HĐGD (Hợp đồng 160). Theo đó, ông Nguyễn Tự N và bà Nguyễn Thị Lệ T đồng ý chuyển nhượng cho Nguyễn Anh T và Chu Thị Ngọc D diện tích quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BU 465039 với đặc điểm như sau: Thửa đất số: 88-2; 89-1 tờ bản đồ số: 7E-II-33; Địa chỉ: Số 64 phố T, phường C, quận Đ, TP. Hà Nội; Diện tích: 159,3 m<sup>2</sup> (Bằng chữ: *một trăm năm chín phẩy ba mét vuông*); Hình thức sử dụng riêng: 159,3 m<sup>2</sup> (Bằng chữ: *Một trăm năm chín phẩy ba mét vuông*); Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các chi tiết về nhà ở gắn liền với đất.

Theo Hợp đồng 160, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên thỏa thuận là: 33.000.000.000 đồng (*Ba mươi ba tỷ đồng*), nhưng phía bị đơn mới thanh toán được cho ông Nguyễn Tự N và bà Nguyễn Thị Lệ T số tiền là: 22.500.000.000 đồng (*Hai mươi hai tỷ năm trăm triệu đồng*), còn nợ lại số tiền: 10.500.000.000 đồng (*Mười tỷ năm trăm triệu đồng*). Trong đó, Chu Trường G

có trách nhiệm thanh toán 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) theo Giấy xác nhận ngày 13/04/2019.

Sau đó nhiều lần phía ông Nguyễn Tự N và bà Nguyễn Thị Lệ T yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn lại để các bên tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận, tuy nhiên bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng khi không thanh toán đầy đủ, xâm phạm tới quyền lợi hợp pháp của ông Nguyễn Tự N và bà Nguyễn Thị Lệ T.

Ngày 29/7/2019, bà Nguyễn Thị Lệ T và ông Nguyễn Tự N nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận Đ yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Anh T, bà Chu Thị Ngọc D và ông Chu Trường G:

- Thanh toán số tiền 11.504.109.589 đồng (Cả gốc và lãi).

- Trường hợp bị đơn không thanh toán số tiền trên thì đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 160/2018 Quyền công chứng số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2018, do bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng.

Ngày 08/01/2021, nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng còn thiếu mà chỉ yêu cầu Tòa án:

- Đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 160/2018 Quyền công chứng số 01 TP/CC-SCC/HĐGD Ngày 27/02/2018, do bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng.

- Đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng.

**Bị đơn** trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không có lời trình bày.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan** là ông Trần Ngọc T và bà Lã Thị Phương L vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nên không có lời trình bày

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H và bà Trần Phương D (do ông Nguyễn Minh H đại diện theo ủy quyền) trình bày:** Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 64 phố T, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội; xác định thỏa thuận giữa nguyên đơn với các bị đơn Nguyễn Anh T (sinh năm 1983), Chu Thị Ngọc D (sinh năm 1983), Chu Trường G (sinh năm 1980) về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã được thỏa thuận trong hợp đồng giữa bị đơn với nguyên đơn đề nghị Quý Tòa giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, ông H và bà D không có ý kiến về những vấn đề này.

Về việc nguyên đơn có yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 160/2018

Quyền công chứng số 01 TP/CC-SCC/HĐGD với lý do bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo hợp đồng, ông H và bà D cho rằng:

- Diện tích đất và tài sản gắn liền với đất mà nguyên đơn và bị đơn đang có tranh chấp là tài sản ông H và bà D đã nhận chuyển nhượng từ ông Trần Ngọc T và bà Lã Thị Phương L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số công chứng 888; quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26/04/2021 tại văn phòng Công chứng Q, thành phố Hà Nội.

- Ông T và bà L là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 155994, số vào sổ cấp GCN: CS 10207 do Sở tài nguyên và môi trường Hà Nội cấp ngày 18/03/2019. Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng, không có quyết định nào của Cơ quan có thẩm quyền về việc không công nhận hiệu lực pháp lý về Giấy chứng nhận đã được cấp cho Ông T và bà L, ông H và bà D không biết và không buộc phải biết về việc có tranh chấp hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn.

- Việc chuyển nhượng tài sản nêu trên giữa ông H và bà D với Ông T và bà L đã được đăng ký biến động đất đai theo đúng quy định của pháp luật về đất đai tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh khu vực Đ, K, Đ và ngày 07/05/2021 đã được Văn phòng Đăng ký đất đai ghi nhận nội dung thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 155994, số vào sổ cấp GCN: CS 10207 do Sở tài nguyên và môi trường Hà Nội cấp ngày 18/03/2019 (số đăng ký biến động 428 - 0074BD/07.05.2021) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Minh H và bà Trần Phương D.

- Như vậy, hiện tại đối với tài sản có tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì ông H và bà D đang là người sử dụng đất hợp pháp, chủ sở hữu hợp pháp nhà ở và tài sản gắn liền với đất do đã được đăng ký, cơ quan có thẩm quyền đã công nhận theo đúng quy định của pháp luật và ông Hiếu, bà D hoàn toàn là người thứ ba ngay tình trong quan hệ tranh chấp giữa các nguyên đơn và bị đơn.

- Việc nguyên đơn có yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 160/2018 Quyền công chứng số 01TP/CC-SCC/HĐGD có liên quan trực tiếp đến quyền lợi của ông H và bà D, đề nghị Quý Tòa bảo vệ quyền lợi của ông H và bà D theo nguyên tắc bảo vệ người thứ ba ngay tình theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự. Trong đó, công nhận giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H và bà D với ông Thắng, bà L là hợp pháp, công nhận ông H và bà D là người sử dụng đất hợp pháp, chủ sở hữu hợp pháp nhà ở và tài sản gắn liền với đất và không có nghĩa vụ hoàn trả lại tài sản cho bất kỳ ai có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc đối tượng tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Việc giải quyết tranh chấp và nội dung trách nhiệm dân

sự giữ nguyên đơn và bị đơn do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng cần được giải quyết theo quy định về quan hệ nghĩa vụ, hợp đồng quy định trong Bộ luật Dân sự.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Q trình bày :**

Ngày 13/3/2019, Văn phòng công chứng Q đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, sổ công chứng 462.2019/HĐCN, quyển số 01TP/CC–SCC/HĐGD để chuyển nhượng bất động sản số 64 phố T, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Anh T , bà Chu Thị Ngọc D và ông Trần Ngọc T , bà Lã Thị Phương L .

Văn phòng công chứng Q đã thực hiện đúng các quy trình, quy định của pháp luật khi tiến hành chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, không vi phạm Luật công chứng, không vi phạm pháp luật chuyển nhượng bất động sản. Quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện rõ ràng, không có tranh chấp hay khiếu kiện gì.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, sổ công chứng 888, quyển số 01/2021TP/CC –SCC/HĐGD để chuyển nhượng bất động sản số 64 T, C, Đ, Hà Nội giữa ông Trần Ngọc T và bà Lã Thị Phương L với ông Nguyễn Minh H và bà Trần Phương D , Văn phòng công chứng Q không có ý kiến gì

Văn phòng công chứng Q đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ 3 đối với bất động sản là ông Trần Ngọc T và bà Lã Thị Phương L

Bản án sơ thẩm số 129 ngày 10/6/2022 của Tòa án nhân dân Quận Đ, thành phố Hà Nội đã **Xử:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sổ công chứng 160/2018 Quyển công chứng số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lý giữa ông Nguyễn Tự N , bà Nguyễn Thị Lệ T và ông Nguyễn Anh T , bà Chu Thị Ngọc D .

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sổ công chứng 160/2018 Quyển công chứng số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lý giữa ông Nguyễn Tự N , bà Nguyễn Thị Lệ T và ông Nguyễn Anh T , bà Chu Thị Ngọc D có hiệu lực kể từ ngày ký 27/02/2018.

3. Xác định đất và các tài sản khác gắn liền với đất tại số 64 T, C, Đ, Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Minh H và bà Trần Phương D , được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với tài sản của mình, không ai được ngăn cản

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 160/2018 Quyền công chứng số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2018 do bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng và giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng.

Giữ nguyên kháng cáo và đề nghị hủy án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Anh T , bà Chu Thị Ngọc D và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Ngọc T , bà Lã Thị Phương L và Văn phòng công chứng Q vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến.

- Ông Nguyễn Minh H và bà Trần Phương D (do ông Nguyễn Minh H đại diện theo ủy quyền) giữ nguyên ý kiến đã trình bày, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, số công chứng 888, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2021 ký tại Văn phòng công chứng Q. Công nhận ông Hiếu, bà D là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 64 T, C, Đ, Hà Nội

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:***

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự .

- Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn đã nộp tạm ứng án phí nên được coi là hợp lệ về hình thức.

[1.2] Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/7/2019, ông Nguyễn Tự N , bà Nguyễn Thị Lệ T yêu cầu ông Nguyễn Anh T , bà Chu Thị Ngọc D , ông Chu Trường G phải:

- Thanh toán số tiền 11.504.109.589 đồng (Cả gốc và lãi) .

- Trường hợp bị đơn không thanh toán số tiền trên thì đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 160/2018 Quyền công chứng số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2018, do bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng.

Nguyên đơn khởi kiện ông Chu Trường G vì ông Giang có cam kết thanh toán trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất tại số 64 T, C, Đ, Hà Nội mà ông Tuấn, bà Diệp còn chưa thanh toán là 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định những người tham gia tố tụng như sau :

Nguyên đơn: - Bà Nguyễn Thị Lệ T - Sinh năm: 1970  
- Ông Nguyễn Tự N - Sinh năm: 1964

Cùng HKTT : Tổ 14 T , thị xã Y, tỉnh P.

Bị đơn: - Ông Nguyễn Anh T - Sinh năm: 1983

Trú tại: 109 - B2B G, phường N, H, Hà Nội.

- Bà Chu Thị Ngọc D - Sinh năm: 1983

Trú tại: Số 14, ngõ 570 T, tổ 10B, G, B, Hà Nội.

- Ông Chu Trường G - Sinh năm: 1980

Trú tại: 131 Chợ Khâm Thiên, phường Trung Phụng, Đ, Hà Nội.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 08/01/2021, nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án: Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 160/2018 Quyền công chứng số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2018, do bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng.

Tại cấp phúc thẩm Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn xác nhận không yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng còn thiếu mà chỉ yêu cầu khởi kiện nêu trên.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách những người tham gia tố tụng gồm:

**Nguyên đơn:** - Bà Nguyễn Thị Lệ T - Sinh năm: 1970  
- Ông Nguyễn Tự N - Sinh năm: 1964

**Bị đơn:** - Ông Nguyễn Anh T - Sinh năm: 1983  
- Bà Chu Thị Ngọc D - Sinh năm: 1983

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

- Ông Trần Ngọc T - Sinh năm: 1983  
- Bà Lã Thị Phương L - Sinh năm: 1982  
- Văn phòng công chứng Q  
- Ông Nguyễn Minh H - Sinh năm: 1979  
- Bà Trần Phương D - Sinh năm: 1983

Xác định đối với tài sản tranh chấp là nhà đất tọa lạc tại địa chỉ: Số 64 T, C, Đ, Hà Nội và thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tự N và bà Nguyễn Thị Lệ T đối với ông Nguyễn Anh T, bà Chu Thị Ngọc D về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất*” là đúng quy định của điều 26, 39 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 116 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung: Xét, kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Các đương sự thừa nhận, ông Nguyễn Tự N và bà Nguyễn Thị Lệ T là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 64 phố T, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội, đã được UBND quận Đ, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU 465039, số vào sổ cấp GCN: CH001873/1278.QĐUB.2014 ngày 20/05/2014, đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Tự N và bà Nguyễn Thị Lệ T ngày 29/09/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh khu vực Đ, K, Đ.

Ngày 27/02/2018, ông Nguyễn Tự N và bà Nguyễn Thị Lệ T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông Nguyễn Anh T và bà Chu Thị Ngọc D. Hợp đồng chuyển nhượng được ký tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Minh L số công chứng 160/2018 Quyền công chứng số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Giá trị chuyển nhượng là 33.000.000.000 (Ba mươi ba tỷ) đồng, các bên tự thanh toán với nhau và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Minh Lý, số công chứng 160/2018, Quyền công chứng số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2018 giữa: Ông Nguyễn Tự N, bà Nguyễn Thị Lệ T và ông Nguyễn Anh T, bà Chu Thị Ngọc D. Hợp đồng được giao kết tự nguyện, không có dấu hiệu bị lừa dối, cưỡng ép, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đã được công chứng theo quy định của pháp luật, nên Hợp đồng đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay sau các bên ký và có hiệu lực thi hành.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 28/2/2018 ông Nguyễn Anh T và bà Chu Thị Ngọc D đã được Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 126109, số vào sổ cấp GCN: CS 09808.

Vì vậy đủ cơ sở xác định, các bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật dân sự: *“Đối với tài sản mua bán mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì quyền sở hữu được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản đó”*;

Kể từ khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì ông Nguyễn Anh T và bà Chu Thị Ngọc D là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với nhà đất tại 64 T, C, Đ, Hà Nội.

Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của của nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa thanh toán đầy đủ số tiền mua nhà, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ vì giá chuyển nhượng là 33.000.000.000 (Ba mươi ba tỷ) đồng và ông Nguyễn Anh T, bà Chu Thị Ngọc D mới thanh toán được 23.000.000.000 (Hai mươi ba tỷ) đồng. Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện ông Tuấn, bà Diệp, ông Giang phải trả 10 tỷ đồng còn thiếu

và lãi suất. Sau đó nguyên đơn rút yêu cầu này, chỉ yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng số 160/2018, Quyền công chứng số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/07/2018.

Nhưng việc thanh toán số tiền chuyển nhượng 33 tỷ đồng do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật được thỏa thuận tại khoản 2.3 Điều 2, Điều 3 – Hợp đồng số 160 nêu rõ: *“Bên A có nghĩa vụ giao thừa đất và tài sản gắn liền với đất đúng như hiện trạng... Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền...”*

Tại Điều 6.2 – Hợp đồng số 160 các bên cùng cam đoan *“Không có khiếu nại gì đối với công chứng viên hoặc yêu cầu công chứng viên ký bản hợp đồng này phải chịu trách nhiệm khi các bên hoặc một trong các bên có hành vi vi phạm pháp luật”*.

Hợp đồng số 160/2018, Quyền công chứng số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2018 không thể hiện việc bị đơn thanh toán còn thiếu 10 tỷ đồng và không quy định chế tài về việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Theo quy định tại Điều 423, 424 BLDS 2015 và quy định của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì không có quy định nào bên chuyển nhượng được quyền hủy hợp đồng. Nếu bên chuyển nhượng cho rằng bên nhận chuyển nhượng chưa thanh toán hết tiền thì có quyền khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền gốc, tiền lãi trong vụ kiện khác về việc đòi thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 160/2018, Quyền công chứng số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/07/2018 có hiệu lực và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị tuyên hủy Hợp đồng nêu trên là đúng. Do Hợp đồng số 160/2018 ngày 24/07/2018 nêu trên có hiệu lực nên không giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng. Trường hợp nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện đòi 10 tỷ đồng thì dành quyền bằng một vụ án khác khi có yêu cầu và có đủ căn cứ.

Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo nêu trên của nguyên đơn.

[2.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng giao dịch giữa bị đơn với ông Nguyễn Anh T, bà Chu Thị Ngọc D; ông Trần Ngọc T, bà Lã Thị Phương L; ông Nguyễn Minh H, bà Trần Phương D là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, do giả tạo về giá.

Như đã phân tích nêu trên, Ngày 28/2/2018 Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 126109, số vào sổ cấp GCN: CS 09808 đứng tên ông Nguyễn Anh T và bà Chu Thị Ngọc D đối với nhà đất tại 64 T, C, Đ, Hà Nội.

Ngày 13/3/2019, ông Nguyễn Anh T và bà Chu Thị Ngọc D đã chuyển nhượng nhà đất này cho ông Trần Ngọc T và bà Lã Thị Phương L. Việc chuyển nhượng này đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận và

ngày 18/3/2019 Sở Tài nguyên Môi trường TP Hà Nội cấp Giấy chứng nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Ngọc T và bà Lã Thị Phương L, công nhận quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Thắng, bà L đối với nhà đất số 64 T.

Ngày 26/4/2021, ông Trần Ngọc T và bà Lã Thị Phương L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 64 T, C, Đ, Hà Nội cho ông Nguyễn Minh H và bà Trần Phương D. Hợp đồng chuyển nhượng được ký tại văn phòng công chứng Q – TP Hà Nội, số công chứng 888 – Quyển số 01/2021 TP/CC – SCC/HĐGD. Ngày 07/5/2021, ông Hiếu, bà D đã sang tên chức bạ số 428 – 0074BD và được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh khu vực Đ – K – Đ xác nhận.

Phù hợp với ý kiến của Văn phòng công chứng Q, của các đương sự đã trình bày

Xét, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 64 T, C, Đ, Hà Nội từ ông Nguyễn Anh T, bà Chu Thị Ngọc D với ông Trần Ngọc T, bà Lã Thị Phương L và với ông Nguyễn Minh H, bà Trần Phương D được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật về hình thức, nội dung, không vi phạm điều cấm hay đạo đức xã hội, các bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không có dấu hiệu lừa dối nên các giao dịch dân sự đó đều được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Ông Nguyễn Minh H và bà Trần Phương D là Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Thửa đất số 88-2; 89-1 tờ bản đồ số 7E-II-33; địa chỉ số 64 phố T, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 155994 được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với tài sản của mình, không ai được ngăn cản.

Kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2.4] Nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng không xác minh kết quả giải quyết của cơ quan điều tra khởi tố đối với bị đơn, người liên quan; thư ký phiên tòa không đúng với quyết định xét xử; chưa nhận được thông báo kết quả xem xét thẩm định tài sản, Tòa sơ thẩm không mở tiếp phiên họp công khai chứng cứ.

Xét, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có công văn số 123/2020/KHKT – TA ngày 20/12/2020 gửi Công an Quận Đ đề nghị chuyển hồ sơ để xem xét việc ông Nguyễn Tự N – bà Nguyễn Thị Lệ T yêu cầu khởi tố ông Nguyễn Anh T - Chu Thị Ngọc D vì có dấu hiệu vi phạm pháp luật Hình sự.

Ngày 24/02/2021 công an Quận Đ đã ra Quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết nguồn tin về tội phạm số 17/CABĐ – ĐTTH về việc “Tạm đình chỉ việc giải quyết đơn của anh Nguyễn Tự N cùng vợ là chị Nguyễn Thị Lệ T tố giác anh Nguyễn Anh T cùng chị Chu Thị Ngọc D có hành vi chiếm đoạt

10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 64 T, Đ, Hà Nội”, đến nay chưa có văn bản nào thay thế.

Phía nguyên đơn cũng không cung cấp được cho Tòa án quyết định khởi tố vụ án của Công an Thành phố Hà Nội cũng không chứng minh được “*đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu chứng cứ mà không thể tự mình thu thập được*” theo quy định tại khoản 2 điều 106 Bộ luật tố tụng dân sự nên không có cơ sở để xem xét các đề nghị của nguyên đơn về việc Tòa án thu thập chứng cứ, chuyển hồ sơ vụ án đến cơ quan điều tra, cũng như yêu cầu tạm ngừng phiên tòa.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm được ban hành đúng quy định của pháp luật về nội dung, hình thức, trong đó ghi thư ký phiên tòa: ông Hoàng Nam Hải; thư ký dự khuyết bà Đồng Minh Hoàn. Phiên tòa sơ thẩm có đầy đủ thành phần Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng theo đúng Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm.

Tòa án sơ thẩm tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ theo đúng quy định của pháp luật và đã thông báo cho các đương sự nhưng chưa thể hiện việc thông báo cho nguyên đơn. Tuy nhiên không làm thay đổi nội dung bản chất vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn không có ý kiến, thắc mắc, kháng cáo.

[2.5] Quan điểm của đại diện VKSND Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử:

[3] Về án phí: Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 308; Khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 điểm c khoản 1 điều 39; điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự ;

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 423, Điều 424 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

**Xử:** Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tụ N , bà Nguyễn Thị Lệ T . Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 129 ngày 10/6/2022 của Tòa án nhân dân Quận Đ, thành phố Hà Nội và Quyết định như sau:

[1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 160/2018 Quyền công chứng số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày ký 27/02/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Minh L giữa ông Nguyễn Tụ N , bà Nguyễn Thị Lệ T và ông Nguyễn Anh T , bà Chu Thị Ngọc D .

[2]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 160/2018 Quyền công chứng số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lý giữa ông Nguyễn Tụ N , bà Nguyễn

Thị Lệ T và ông Nguyễn Anh T , bà Chu Thị Ngọc D có hiệu lực kể từ ngày ký 27/02/2018.

[3]. Xác định đất và các tài sản khác gắn liền với đất tại số 64 phố T, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Minh H và bà Trần Phương D , được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với tài sản của mình, không ai được ngăn cản

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tụ N , bà Nguyễn Thị Lệ T mỗi người phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí DSST. Xác nhận ông Nguyễn Tụ N , bà Nguyễn Thị Lệ T đã nộp 59.700.000 (*Năm mươi chín triệu bảy trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền số AA/2018/0024104 ngày 31/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Đ. Hoàn lại cho ông Nguyễn Tụ N , bà Nguyễn Thị Lệ T số tiền 59.100.000 (*Năm mươi chín triệu một trăm nghìn*) đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tụ N , bà Nguyễn Thị Lệ T phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí DSPT. Xác nhận ông Nguyễn Tụ N , bà Nguyễn Thị Lệ T đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền số AA/2021/0002106 ngày 14/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Đ.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm xét xử công khai và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKS nhân dân TP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân Q. Đ;
- Chi cục THA dân sự Q. Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Vũ Toàn Giang**