

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BẮC TỪ LIÊM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **109/2023/DS-ST**

Ngày 14/11/2023

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BẮC TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Loan;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Sơn ;

Bà Trần Thu Phương.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngọc Thúy, Thư ký TAND quận Bắc Từ Liêm.

**Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tham gia phiên
tòa:** Bà Nguyễn Thị Quỳnh.

Trong ngày 14 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 143/2019/TLST- DS ngày 13 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2020/QĐXXST-DS ngày 23/09/2020 và các quyết định tạm ngưng phiên tòa, quyết định hoãn phiên tòa, thông báo mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Quyết A1, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ dân phố số 1, phường P, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn B, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ 2, phường V, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;

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

3.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1976; Nơi đăng ký thường trú: Khu H, xã T, huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ;

3.2. Bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ 1, phường P, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

3.3. Anh Nguyễn Quyết E, sinh năm 1990;

3.4. Chị Nguyễn Hà F, sinh năm 1994;

Nơi đăng ký thường trú: Khu H, xã T, huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ; Cùng địa chỉ: Tổ 3, đường P, phường P, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội; Địa chỉ: 18 Huỳnh Thúc Kháng, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn B1; Chức vụ Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội

Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm.

3.6. Văn phòng Công chứng Bắc Từ Liêm (Nay là Văn phòng công chứng K); Địa chỉ: Tổ 4, phường X, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A1, bà D: Ông Nguyễn Việt G; Sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 4, phường T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Ông A1, ông G có mặt tại phiên tòa; Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội; Văn phòng Công chứng K vắng mặt, có đơn xin vắng mặt; Ông B, bà C, anh E, chị F vắng mặt không có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.1. Nguyên đơn, ông Đỗ Quyết A1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Bích D (Vợ ông A1) trình bày:

Ông bà là chủ sử dụng diện tích 70m² thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, tại phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội và chủ sở hữu bất động sản là nhà kiên cố bê tông cốt thép 04 tầng được xây dựng trên đất.

Ông Nguyễn B là chồng bà Nguyễn Thị C – Chị gái con nhà bác ruột của ông Đỗ Quyết A1. Ông B và bà C do không có nhà ở Hà Nội nên ở nhờ nhà ông A1, bà D từ năm 2016.

Do cần tiền và tin tưởng ông B, bà C nên ngày 20/9/2019, ông A1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn B tại Văn phòng Công chứng Bắc Từ Liêm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 749656; Số vào sổ cấp GCN: CS-BTL 05357 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2017 và theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 7256.2019/HĐCN; Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Bắc Từ Liêm chứng nhận cùng ngày (Sau đây gọi là Hợp đồng số 7256). Giá chuyển nhượng thửa đất là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng, nhưng thực tế hai bên đã thống nhất giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất là 4.700.000.000 đồng.

Trong quá trình giao dịch mua bán thực tế bên nhận chuyển nhượng là anh rể trong gia đình ông A1 nên quá trình thỏa thuận giao dịch, thanh toán tiền mua bán đều bằng miệng và thống nhất sau khi làm thủ tục đăng ký sang tên cho anh rể ông A1 (Ông B) thì ông B sẽ thế chấp toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất cho bên ngân hàng để vay 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng trả tiền mua đất và tài sản gắn liền với đất. Số tiền còn thiếu, ông B sẽ trả theo lãi ngân hàng hàng tháng cả gốc và lãi là 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng cho đến khi thanh toán hết số tiền còn thiếu khi mua đất và nhà của ông bà. Sau khi ký hợp đồng, ông B và bà C có nói ngân hàng chỉ cho vay 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng và đã trao đổi với ông A1 về việc chỉ vay được 3.000.000.000 đồng tại ngân hàng còn 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng sẽ trả hàng tháng cả gốc và lãi theo ngân hàng là 40.000.000 đồng/tháng, khi giải ngân sẽ thanh toán cho ông A1 trước còn số tiền 1.700.000.000 (Một tỷ bảy trăm triệu) đồng sẽ trả dần từng tháng vào Ngân hàng.

- Ngày 19/11/2019, ông B đã nhắn tin cho ông A1 nói gửi ông B số tài khoản để chuyển tiền vào tài khoản của ông A1. Sau đó ông A1 đã nhận được tiền ông B chuyển vào tài khoản cho ông 40.000.000 đồng. Đó là lần đầu tiên, lần duy nhất ông A1 nhận được tiền từ việc bán mảnh đất nêu trên, nội dung chuyển tiền ông B cũng đã ghi rõ là chuyển tiền bán đất (Ông đã nộp bản chụp tin nhắn nộp cho Tòa án).

- Kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến khi làm thủ tục vay ngân hàng ông A1 liên tục hỏi về A1 độ vay tiền để trả cho ông nhưng ông B và bà C đều nói đang chờ làm thủ tục và sổ đỏ đang để chỗ anh Vương là anh trai của bà C. Nhiều lần ông A1 thắc mắc về việc tại sao lại gửi sổ đỏ chỗ anh Vương mà không làm thủ tục trực tiếp tại ngân hàng thì ông B và bà C có nói nhờ chỗ ông Vương vay cho thì lãi suất và tiền lãi hàng tháng sẽ được giảm và ông B sẽ trả cho ông. Ông B và bà C nói anh Vương là người nhà và có địa vị trong xã hội và có mối quan hệ rất mật thiết với ngân hàng. Vì công việc, ông A1 cần đến tiền để thanh toán nên đã giục ông B và bà C nếu không vay được bên đó thì mang sổ đỏ về sang tên trả lại cho ông A1.

- Ngày 22/11/2019, ông B và bà C có hứa là nếu không vay được thì sẽ ra lấy sổ đỏ chỗ anh Vương mang về sang tên trả lại cho ông nhưng chờ mãi không thấy nên ông A1 sốt ruột không thấy mang sổ đỏ và gọi điện thoại thì ông B và bà C đã khóa máy và không liên lạc được bằng bất cứ hình thức liên lạc nào. Cùng ngày, ông đã có nhờ văn phòng công chứng tra lịch sử giao dịch thì được biết là ông B và bà C đã làm thủ tục ủy quyền cho người khác theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 4730/2019 do Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Khôi chứng nhận ngày 18/11/2019. Như vậy, trong khi ông B và bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông nhưng chưa thanh toán tiền mua đất và nhà mà đã tự ý làm thủ tục ủy quyền định đoạt cho người khác và mặc dù đã ủy quyền cho người khác nhưng vẫn hứa hẹn với vợ chồng ông là đang làm thủ tục vay ngân hàng. Như vậy kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông A1 liên tục giục bà C ông B về số tiền cam kết giữa hai bên là 4,7 tỷ nhưng ông B và bà C đã không thực hiện cam kết, cố tình lừa ông A1, làm thủ tục ủy quyền sử dụng, định đoạt đất của ông A1 cho người khác theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 4730/2019 do Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Khôi. Do đó có dấu hiệu lừa đảo của ông B, bà C. Hơn nữa ngay khi xảy ra vụ việc, ông Anh, bà C đã bỏ trốn, trốn tránh trách nhiệm, rất cần Tòa án xem xét. Ông Đỗ Quyết A1 đã gửi Đơn tố cáo những hành vi trên của bà C, ông B và Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Bắc Từ Liêm tạm đình chỉ giải quyết đơn vì chưa triệu tập được ông B, bà C đến để làm rõ. Ngày 26/09/2023, ông A1 đã rút một phần yêu cầu khởi tố việc bà Luyên, ông B lừa đảo, chiếm đoạt nhà đất có tranh chấp trong vụ án này tại cơ quan điều tra để Tòa án giải quyết về dân sự.

Ông A1 đề nghị Tòa án:

- Hủy Hợp đồng số 7256 vì: Có sự chuẩn bị, dùng thủ đoạn gian dối làm cho ông A1 tin tưởng giao tài sản cho người khác qua hình thức chuyển nhượng tài sản. Bị đơn và bà C đã thực hiện hành vi gian dối, dùng thủ đoạn rất tinh vi để nhằm làm cho

ông A1 tin tưởng và không có cách nào khác phải liên tiếp thực hiện việc đưa tài sản cho Bị đơn bằng việc nói dối có quan hệ với Ông Lê Quý Vương, phải nhờ qua anh Vương vay với lãi suất thấp, tiền lãi sẽ giảm nhưng thực tế là chiếm đoạt tài sản của ông A1 để thực hiện việc chuyển nhượng cho người khác ngay sau khi sang tên cho ông Nguyễn B; Chưa có việc thanh toán giữa bên mua và bên bán. Tại hợp đồng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 400 triệu tuy nhiên ông B chỉ thanh toán số tiền 40 triệu đồng trả tiền lãi gốc Ngân hàng theo lời của ông B. Đây cũng không phải số tiền trả tiền bán đất được vì thỏa thuận của ông A1 với ông B và bà C là sang tên quyền sử dụng đất cho ông B, ông B và bà C có trách nhiệm vay Ngân hàng trả tiền mua đất cho ông A1 với số tiền là 4,7 tỷ. Ông B và bà C không thực hiện cam kết với ông A1 mà thực hiện việc ủy quyền, chuyển nhượng ngay cho người khác để chiếm đoạt tài sản của ông A1, ý chí chiếm đoạt thể hiện rất rõ. Do ông A1, ngay lập tức đã có đơn gửi các cơ quan có thẩm quyền dừng lại việc chuyển nhượng trái ý chí của ông A1 và không có việc bàn giao tài sản giữa bên bán và bên mua. Theo Điều 430 Bộ luật dân sự và Điều 121 Luật Nhà ở thì việc mua bán phải có hai điều kiện để việc mua bán hoàn tất, đó là thời hạn thanh toán tiền, thời gian giao nhận nhà ở, tài sản mua bán thì việc mua bán mới được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, nhưng việc mua bán giữa ông A1 và ông B hoàn toàn không có thực, mục đích của ông B nhằm chiếm đoạt tài sản của ông A1 nên không có việc trả tiền và cũng không bàn giao được tài sản.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS162226 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Nguyễn B ngày 27/9/2019, vào sổ cấp GCN: CS-BTL 15706 do việc chuyển nhượng bị vô hiệu do bị lừa dối (do việc mua bán là giả tạo, có hành vi gian dối, có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự cho nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, cần phải xem xét để hủy việc chuyển nhượng, từ đó có thể thấy yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn toàn có căn cứ pháp luật theo các quy định tại Điều 32 Bộ luật tố tụng hành chính, khoản 2 Điều 105 Luật đất đai 2013.

Trước khi mở phiên tòa ngày 25/10/2023, ông A1 bổ sung yêu cầu khởi kiện là tuyên vô hiệu Hợp đồng số 7256 vì ông A1, bà D bị ông B và bà C lừa dối.

Bị đơn là ông Nguyễn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị C không có mặt theo triệu tập của Tòa án nên không có lời khai, ý kiến của họ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn đã làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhà đất nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn chưa có biên bản bàn giao nhà đất nhưng bị đơn sử dụng ngay sau khi chuyển nhượng và hiện đang cho người khác thuê nhà đất có tranh chấp trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Quyết E, chị Nguyễn Hà F trình bày:

Anh chị thuê nhà của ông Nguyễn B từ giữa năm 2019. Anh chị không biết chỗ ở của ông B, bà C. Anh chị không có ý kiến gì về vụ kiện và có đơn xin xét xử, giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội trình bày:

Sở TNMT Hà Nội đã cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn B theo đúng quy định. Nếu HĐ chuyển nhượng giữa các đương sự vô hiệu hoặc bị hủy thì đề nghị Tòa án giải quyết và Sở sẽ điều chỉnh theo phán quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng Bắc Từ Liêm (Nay là Văn phòng công chứng Trần Minh Hương) xác nhận việc công chứng Hợp đồng số 7256, giao nộp hồ sơ thực hiện công chứng cho Tòa án đề nghị Tòa án bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Văn phòng theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt họ trong quá trình tố tụng và phiên tòa xét xử.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vì lí do có sự lừa dối khi kí kết hợp đồng, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, buộc bị đơn phải sang tên lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho nguyên đơn và trả lại nhà đất đang chiếm hữu bất hợp pháp cho nguyên đơn; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS162226 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Nguyễn B ngày 27/9/2019; Trả lại cho ông B số tiền 40.000.000 đồng ông B đã chuyển khoản cho ông.

- Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Chị F, anh E, bà C) vắng mặt không có lí do.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ việc :

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, vi phạm thời hạn giải quyết vụ án.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Các quy định về phiên tòa, thủ tục bắt đầu phiên tòa, tranh tụng đều được Hội đồng xét xử thực hiện theo đúng quy định tại Chương 14 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Bà D, Văn phòng công chứng và Sở Tài nguyên môi trường) thực hiện đúng, bị đơn và những người liên quan khác không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70,71, 72, 234 của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án vì chưa có kết quả giải quyết đơn tố cáo của nguyên đơn đối với bị đơn và bà C về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản có tranh chấp trong vụ án. Việc ông A1 rút đơn tố cáo, cơ quan điều tra vẫn giải quyết vì không phải vụ việc khởi tố theo yêu cầu bị hại theo Điều 143, 155 của Bộ luật Tố tụng hình sự. Do đó Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm không phát biểu hướng giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Quyền sử dụng đất có tranh chấp có địa chỉ phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm theo quy định tại khoản 5 Điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan : Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng ông B, bà C vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ.

- Về yêu cầu tạm đình chỉ để chờ kết quả điều tra của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tại phiên tòa : Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng hình sự thì thời hạn giải quyết đơn tố giác của ông A1 đã hết từ lâu và việc tiếp tục tạm đình chỉ để chờ kết quả giải quyết tố giác về hình sự trong vụ án này là không cần thiết nên Hội đồng xét xử vẫn A1 hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy và tuyên bố Hợp đồng số 7256 vô hiệu vì có dấu hiệu lừa dối của bị đơn và bà C, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng, các bên chưa bàn giao nhà đất, ngay sau khi nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện chuyển nhượng cho người khác nhưng phải hủy giao dịch do nguyên đơn đã có đơn đề nghị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn, buộc bị đơn phải sang tên lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho nguyên đơn, trả lại nhà đất đang chiếm hữu bất hợp pháp cho nguyên đơn.

*** Xét Hợp đồng số 7256**

- Về hình thức: Hợp đồng số 7256 được lập tại Văn phòng Công chứng Bắc Từ Liêm, có sự chứng nhận của công chứng viên và thực hiện theo hình thức được quy định tại Bộ luật Dân sự.

- Về nội dung có các nội dung chính:

+ Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, sở hữu nhà tại thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 70m² có địa chỉ tại phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm,

thành phố Hà Nội; Chủ sử dụng là ông Đỗ Quyết A1, bà Nguyễn Thị Bích D. Theo Hợp đồng số 7256 ông A1, bà D chuyển nhượng cho ông Nguyễn B toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà nêu trên.

+ Giá trị chuyển nhượng của tài sản là 400.000.000 đồng; Hình thức thanh toán: Chuyển khoản hoặc tiền mặt; Bên chuyển nhượng giao thửa đất và giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng ngay sau khi hoàn thành việc giao kết hợp đồng. Các việc này được các bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của công chứng viên

Ngoài ra các bên còn thỏa thuận một số nội dung khác.

Trong việc thỏa thuận kí kết hợp đồng: Ông A1, bà D và bà C (Người chung sống với ông Nguyễn B như vợ chồng) tại nhà ông A1, bà D, theo lời khai của ông A1 là chị con của bác ruột ông A1. Do vậy, ông A1, bà D tin tưởng bà C, ông B (Nghĩ ông B là anh rể), tin tưởng việc ông B, bà C sẽ trả tiền cho ông theo đúng thỏa thuận nên đã thực hiện việc kí kết hợp đồng như cam kết.

Về giá trị tài sản chuyển nhượng: Các bên thỏa thuận giá trị tài sản chuyển nhượng là 400.000.000 đồng nhưng theo lời khai ông A1, giá trị chuyển nhượng là 4.700.000.000 đồng (Theo kết quả định giá ngày 16/07/2020, tài sản có giá trị: 3.831.873.300 đồng) như vậy, giá trị chuyển nhượng là không đúng giá trị tài sản, có dấu hiệu giả tạo.

Sau khi kí kết hợp đồng, ông B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán mà đã chuyển nhượng cho người khác tài sản nhận chuyển nhượng từ ông A1, bà D.

Việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán: Theo lời khai của ông A1, hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng nhưng thực tế các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 4.700.000.000 đồng, ông B, bà C sẽ thanh toán cho ông A1 04 tỉ đồng ngay còn 700 triệu đồng là trả dần và chịu lãi suất theo lãi của Ngân hàng. Sau đó, hai ông bà có nói là chị vay được 03 tỉ nên trả 03 tỉ còn 1.7 tỉ sẽ trả dần và chịu lãi là 40.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, ông B, bà C có biểu hiện trốn tránh việc thanh toán, không thanh toán đúng thỏa thuận. Ngày 19/11/2021, ông B nhắn tin qua điện thoại với ông A1 là chuyển số tài khoản để ông Ngọc Anh trả tiền nhưng ông B chỉ chuyển cho ông A1 40.000.000 đồng tiền lãi một tháng và không thanh toán thêm bất cứ số tiền nữa (Theo trích sao tài khoản ngân hàng ông A1 đã nộp cho Tòa án). Như vậy, ông B đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A1, bà D. Vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán đã ghi nhận trong hợp đồng (Theo điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự).

Sau khi ký kết hợp đồng, ông A1, bà D đã cho ông B, bà C vào ở nhà đất nhận chuyển nhượng vì ông B, bà C là họ hàng của ông A1, đã ở nhờ nhà ông A1 từ năm 2016 đến thời điểm nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên các bên chưa kí kết văn bản bàn giao nên chưa có biên bản giao nhận tài sản.

Khi ông B vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ông A1 đã đề nghị Văn phòng công chứng Bắc Từ Liêm tra cứu thông tin trên UCHI và phát hiện ông B đã kí hợp đồng

chuyển nhượng cho người khác nên đã làm văn bản ngăn chặn tới Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội và khởi kiện đến Tòa án. Ngay sau khi phát hiện ra việc này, ông A1 cũng đã báo với tổ dân phố, cảnh sát khu vực đến nhà đất báo với những người đang ở trong nhà là phải ra khỏi nhà để trả lại nhà cho ông A1 và nhờ chủ cũ của thửa đất cắt điện nước, không cho họ dùng (Ngày 29/11/2021).

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ xác định Hợp đồng số 7256 chưa được thực hiện xong những điều khoản chính trong đó có điều khoản về thanh toán, bên mua, ông B chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng, trốn tránh, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, chưa giao nhận tài sản chuyển nhượng. Điều khoản về giá trị tài sản chuyển nhượng không đúng giá trị thực của tài sản, là giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế. Ông B đã lợi dụng mối quan hệ họ hàng thân thích giữa bà C với ông A1, bà D, tạo sự tin tưởng với ông A1, bà D để ông A1 bà D ký Hợp đồng số 7256 với những điều khoản có lợi cho mình.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng trên: Căn cứ Điều 132 và Điều 427 của [Bộ luật Dân sự](#), thì hợp đồng vô hiệu, hủy hợp đồng các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại và không thu thập được lời khai, yêu cầu của bị đơn nên Tòa án không giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại. Ông B trả ông A1, bà D tài sản đã nhận chuyển nhượng, ông A1, bà D tự nguyện trả lại cho ông B số tiền 40.000.000 đồng đã nhận, không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn. Nếu bị đơn có yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc hủy hợp đồng, thì có quyền khởi kiện yêu cầu với nguyên đơn trong một vụ án dân sự khác.

Giấy CNQSDĐ số CX 048884 số vào sổ cấp GCN:CH300 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/9/2021 cho ông Nguyễn B hiện đang do ông B chiếm giữ, nên buộc ông B trả lại cho ông A1, bà D để ông bà thực hiện các quyền của chủ sử dụng, sở hữu tài sản.

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS162226 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp đổi cho ông Nguyễn B ngày 27/9/2019, vào sổ cấp GCN: CS-BTL 15706. Hợp đồng số 7256 đã bị hủy do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên cần điều chỉnh lại tên chủ sử dụng là Đỗ Quyết A1, Nguyễn thị Bích D trên giấy chứng nhận hoặc cấp mới GCNQSD đất đã cấp đổi cho bị đơn cho ông A1, bà D đối với Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 31, diện tích 70m² có địa chỉ tại phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm

quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Trong trường hợp này Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cụ thể là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm hoặc Sở TNMT TP Hà Nội có trách nhiệm giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi ông A1, bà D có yêu cầu và căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó Hội đồng xét xử không tuyên hủy nội dung điều chỉnh biến động cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đề nghị của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nguyên đơn được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Về điều luật áp dụng: Điều 127; Điều 131; điểm b khoản 1 Điều 132; Điều 423; Điều 427 của Bộ luật Dân sự; Khoản 4 Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật Phí và Lệ phí ; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Quyết A1 về việc tuyên vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 7256.2019/HĐCN; Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD kí kết ngày 20/9/2019 giữa ông Đỗ Quyết A1 và bà Nguyễn Thị Bích D với Nguyễn B tại Văn phòng Công chứng Bắc Từ Liêm.

3. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Quyết A1 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 749656; Sổ vào sổ cấp GCN: CS-BTL 05357 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2017 đứng tên ông Nguyễn B.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 7256.2019/HĐCN; Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Bắc Từ Liêm chứng nhận ngày 20/09/2019 vô hiệu do bị lừa dối và bị hủy do vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

5. Buộc ông Nguyễn B trả lại cho ông Đỗ Quyết A1 và bà Nguyễn Thị Bích D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 749656; Sổ vào sổ cấp GCN: CS-BTL 05357 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2017 đứng tên ông Nguyễn B để Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất cho ông A1 và bà D hoặc để cấp mới theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật. Trường hợp người đang quản lý không giao hoặc không thể giao lại được thì Cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Điều 178 Luật Thi hành án dân sự năm 2014

và Nghị định số 62/2015/NĐ - CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thi hành án dân sự.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Quyết A1 là trả lại cho ông B số tiền 40.000.000 đồng đã nhận.

7. Về án phí: Ông Nguyễn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông A1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003281 ngày 13/12 /2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm

8. Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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./

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND, VKSND TP Hà Nội;
- VKSND; CC THADS Bắc Từ Liêm;
- Lưu hồ sơ; Văn thư.

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

Nguyễn Thị Thanh Loan