TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯƠNG MỸ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** *****	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *********

Bản án số: **164**/2022/DS-ST
Ngày: 29-9-2022
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - TP HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng L**
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Tiến L
Bà Nguyễn Thị H

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị L – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà **Triệu Thị H** - Kiểm sát viên.

Ngày **29** tháng **9** năm **2022**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 129/2021/TLST–DS ngày 24/11/2021 về *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2022/QĐXXST-DS ngày 043/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 67/QĐST – DS ngày 12/9/2022 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Bà Phùng Thị L, sinh năm 1975.

Nơi đăng ký HKTT và cư trú: thôn An T, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

**** Bị đơn:*** Anh Lê Tuấn A, sinh năm 1998.

Nơi đăng ký HKTT: Số nhà 175, phố T, phường Q, quận H, Thành phố Hà Nội.

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

1. Ông Đinh Văn H, sinh năm 1968 *(chồng bà L)*

Nơi đăng ký HKTT và cư trú: thôn An T, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Ông Đinh Văn H ủy quyền cho bà Phùng Thị L, sinh năm 1975; nơi đăng ký HKTT và cư trú: thôn An T, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

2. Bà Bùi Thị Kim D, sinh năm 1962 *(mẹ anh Tuấn Anh)*

Nơi đăng ký HKTT: Số nhà 175, phố T, phường Q, quận H, Thành phố Hà Nội.

3. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ.

Địa chỉ: Số 115, khu B, thị trấn C, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Anh Đ – Trưởng Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ.

4. Văn phòng công chứng Trần G.

Địa chỉ: TDP N, thị trấn C, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hoàng L – Trưởng văn phòng.

Tại phiên tòa:

+ Nguyên đơn (bà Phùng Thị L), bà L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông Đinh Văn H) - *Có mặt;*

+ Bị đơn (anh Lê Tuấn A), người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà Bùi Thị Kim D), Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ - *Vắng mặt;*

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần G - *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa của Nguyên đơn – Bà Phùng Thị L trình bày:*

Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 12-2015, diện tích là 89,6m^2 tại địa chỉ: thôn An T, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội là đất do vợ chồng bà (Phùng Thị L + Đinh Văn H) nhận chuyển nhượng từ một phần thửa đất của ông Nguyễn Trác T. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435978, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01589 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2016 mang tên ông Đinh Văn H, bà Phùng Thị L. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà mới xây tường bao phần phía đường đi để bảo vệ đất ngoài ra không xây dựng công trình xây dựng nào khác.

Năm 2017, thông qua giới thiệu của bà Nguyễn Thị S, bà có quen biết bà Bùi Thị Kim D, sinh năm 1962, nơi đăng ký HKTT: Số nhà 175, phố T, phường Q, quận H, Thành phố Hà Nội. Bà D đã đặt vấn đề mua thửa đất trên của vợ chồng bà đề bà D cho con trai là anh Lê Tuấn A. Giá thỏa thuận mua bản thực tế 89.6m^2 là: 180.000.00 đồng *(Giá thỏa thuận ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 20.000.000 đồng).* Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận, bà D đặt cọc trước là 13.000.000 đồng và khi làm hợp đồng chuyển nhượng sẽ đứng tên bên nhận chuyển nhượng là Lê Tuấn A, sinh năm 1998, nơi đăng ký HKTT: Số nhà 175, phố T, phường Q, quận H, Thành phố Hà Nội (con trai bà Bùi Thị Kim D) và hẹn với gia đình bà là sau khi làm xong thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên mua sẽ thanh toán nốt

toàn bộ số tiền còn lại.

Số tiền 13.000.000 đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận miệng với nhau là tiền để vợ chồng bà đứng ra làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Lê Tuấn A (con trai bà D).

Ngày 17/6/2017, các bên bao gồm: Bên bán là vợ chồng bà (Phùng Thị L + Đinh Văn H); bên mua là anh Lê Tuấn A có cả bà D đi cùng đến Văn phòng công chứng Trần G để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng: 05267.2017; Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2017.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà đã tiến hành làm thủ tục sang tên cho bên mua (anh Lê Tuấn A) theo đúng thỏa thuận. Ngày 10/7/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ đã xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất tại trang số 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với nội dung *"Chuyển nhượng cho ông Lê Tuấn A, sinh năm 1998, Hộ chiếu số B 8221449. Địa chỉ thường trú: 175, phố T, phường Q, quận H, Thành phố Hà Nội. Theo hồ sơ số 1724000579 BD./."*.

Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên anh Lê Tuấn A, vợ chồng bà đã nhiều lần liên hệ với bà Bùi Thị Kim D và anh Lê Tuấn A đến thanh toán tiền và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà D và anh Tuấn Anh không đến để thanh toán nốt tiền cho vợ chồng bà để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 25/4/2018, bà D có đến nhà bà Nguyễn Thị S chơi, bà có gặp bà D yêu cầu trả nốt tiền nhưng bà D nói chưa chuẩn bị được tiền và bà D có viết "Bản cam kết" với nội dung *"...chậm nhất là ngày 14/5/2018 (dương lịch) sẽ đến thanh toán hết tiền và nhận đất, nhận sổ đỏ...nếu sai hẹn tôi sẽ đưa con trai tôi là Lê Tuấn A đến ký hủy và trả lại đất...và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật..."* (BL 76). Tuy nhiên, đến ngày bà D cam kết, bà D không đến thanh toán tiền để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có gọi điện thoại nhiều lần nhưng bà D không nghe máy. Hiện nay bà vẫn đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã sang tên anh Lê Tuấn A (con trai bà Bùi Thị Kim D).

Nay, thời gian mà bà Bùi Thị Kim D đã quá hẹn từ lâu mà không có liên lạc gì với vợ chồng bà về việc trả nốt tiền mua đất để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm vợ chồng bà chuyển nhượng đất là do vợ chồng bà đang cần tiền nhưng đến nay bà Bùi Thị Kim D và anh Lê Tuấn A đã thất hứa với vợ chồng bà và vợ chồng bà không còn nhu cầu sử dụng đến tiền nên không muốn bán nữa.

Do vậy, nay bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng bà và anh Lê Tuấn A, đối với số tiền bà Bùi Thị Kim D đã đặt cọc, số tiền này vợ chồng bà đã chi phí cho việc sang tên anh Lê Tuấn A nên bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ông Đinh Văn H thống nhất với với ý kiến của bà Phùng Thị L.*

** Bị đơn (anh Lê Tuấn A) và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà Bùi Thị Kim D) vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có quan điểm trình bày.*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Trần G xác định việc Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

** Theo Biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 20/8/2022 thể hiện:* Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 12-2015, diện tích là 89,6m^2 tại địa chỉ: thôn An T, xã H, huyện Chương Mỹ không có công trình xây dựng trên đất, chỉ có bức tường bao phía ngoài mặt đường xây dựng năm 2015. Giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá có giá là: 6.000.000 đồng/m^2; phần tường bao có giá: 504.000 đồng.

6.000.000 đ/m^2 x 89,6m^2 = 537.600.000 đồng.

537.600.000 đồng + 504.000 đồng = **538.104.000** đồng

**** Ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự:***

+ Nguyên đơn (bà Phùng Thị L) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng: 05267.2017; Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn H và bà Phùng Thị L với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Tuấn A.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:*

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị L. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng: 05267.2017; Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn H và bà Phùng Thị L với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Tuấn A đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 12-2015, diện tích là 89,6m^2 tại địa chỉ: thôn An T, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. *Về án phí:* Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết:

Ngày 17/6/2017 giữa bà Phùng Thị L, ông Đinh Văn H với anh Lê Anh T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng: 05267.2017; Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần G có địa chỉ tại: Số 10 Bắc Sơn, thị trấn C, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 12-2015, diện tích là 89,6m^2 tại địa chỉ: thôn An T, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Nguyên đơn – Bà Phùng Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Căn cứ theo khoản 11 điều 26; điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là tranh chấp Dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội

[1.2]. Về sự vắng mặt của bị đơn là anh Lê Tuấn A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Kim D, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ, Văn phòng công chứng Trần G:

Bị đơn là anh Lê Tuấn A, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Kim D trong quá trình giải quyết vụ án không có mặt theo Giấy triệu tập của Tòa án, Tòa án đã tiến hành xác minh tại địa phương nhưng anh Tuấn Anh và bà D đều không có mặt tại địa phương. Tòa án đã tiến hành các thủ tục niêm yết văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật đối với anh Lê Tuấn A và bà Bùi Thị Kim D. Văn phòng công chứng Trần G có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Lê Tuấn A và bà Bùi Thị Kim D, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ, Văn phòng công chứng Trần G.

[2]. Về nội dung vụ án:

Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 12-2015, diện tích là 89,6m^2 tại địa chỉ: thôn An T, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435978, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01589 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2016)* mang tên ông Đinh Văn H, bà Phùng Thị L.

Ngày 17/5/2017, bà Bùi Thị Kim D đặt cọc số tiền 13.000.000 đồng cho bà Phùng Thị L để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên của bà L, ông Hội với giá trị chuyển nhượng thực tế là 180.000.000 đồng. Các bên cam kết bên bán (bà L, ông Hội) có trách nhiệm sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con trai bà D là anh Lê Tuấn A, sau khi sang tên anh Tuấn Anh, bên mua sẽ trả nốt tiền và bên bán sẽ trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận tiền cọc, các bên tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Trần G, Hợp đồng chuyển nhượng được các bên ký kết Văn phòng công chứng Trần G số Công chứng: 05267.2017; Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2017. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên bán (bà L, ông Hội) đã tiến hành làm các thủ tục theo quy định để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Tuấn A (con trai bà D) theo đúng cam kết. Ngày 10/7/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ đã xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất tại trang số 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với nội dung *"Chuyển nhượng cho ông Lê Tuấn A, sinh năm 1998, Hộ chiếu số B 8221449. Địa chỉ thường trú: 175, phố T, phường Q, quận H, Thành phố Hà Nội. Theo hồ sơ số 1724000579 BD./."*.

Sau khi hoàn tất các thủ tục sang tên người sử dụng đất là anh Lê Tuấn A (con bà D), bà L, ông Hội đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhiều lần liên lạc với bà D yêu cầu thanh toán nốt tiền và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà D và anh Lê Tuấn A không thực hiện. Việc này được thể hiện tại "Bản cam kết của bà Bùi Thị Kim D ngày 25/4/2018" tức là sau gần 01 năm kể từ ngày sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Tuấn A (con bà D) với nội dung bà D cam kết *"...chậm nhất là ngày 14/5/2018 (dương lịch) sẽ đến thanh toán hết tiền và nhận đất, nhận sổ đỏ...nếu sai hẹn tôi sẽ đưa con trai tôi là Lê Tuấn A đến ký hủy và trả lại đất...và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật..."* (BL 76).

Tuy nhiên, cho đến nay đã gần 5 năm nhưng bà Bùi Thị Kim D và anh Lê Tuấn A không thực hiện các cam kết đã ký.

Hội đồng xét xử nhận thấy, bà Bùi Thị Kim D và anh Lê Tuấn A đã vi phạm các cam kết, thỏa thuận đã ký. Do vậy, bà Phùng Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng: 05267.2017; Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn H, bà Phùng Thị L với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Tuấn A đối với tài sản chuyển nhượng là Quyền sử dụng thửa đất số 00, tờ bản đồ số 12-2015, diện tích là 89,6m^2 tại địa chỉ: thôn An T, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435978, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01589 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2016)* mang tên ông Đinh Văn H, bà Phùng Thị L do vi phạm các cam kết đã thỏa thuận là có căn cứ.

Giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy bỏ: Bà Phùng Thị L và ông Định Văn Hội được nhận lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 12-2015, diện tích là 89,6m^2 tại địa chỉ: thôn An T, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội và bà Phùng Thị L và ông Định Văn Hội có quyền đến Cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất có thẩm quyền là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ để làm các thủ tục pháp lý sang tên bà Phùng Thị L và ông Định Văn Hội đối với thửa đất số

00, tờ bản đồ số 12-2015, diện tích là 89,6m^2 tại địa chỉ: thôn An T, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Đối với số tiền 13.000.000 đồng bà Phùng Thị L và ông Định Văn Hội đã nhận của bà Bùi Thị Kim D được xác định là tiền đặt cọc. Khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chưa tiến hành thanh toán tiền chuyển nhượng trên thực tế. Do vậy việc thanh toán tiền chuyển nhượng giữa các bên chưa được thực hiện nên bên chuyển nhượng (bà L, ông Hội) không phải trả lại tiền mua cho bên mua là anh Lê Tuấn A. Đối với số tiền đặt cọc 13.000.000 đồng, do bà Bùi Thị Kim D vi phạm các cam kết trong "Giấy chuyển tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nên theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì số tiền đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc là bà Phùng Thị L.

[3]. Về án phí.

+ Bị đơn là anh Lê Tuấn A phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

+ Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 300.000 đồng dự phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 328, Điều 500 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị L đối với anh Lê Tuấn A.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng: 05267.2017; Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn H, bà Phùng Thị L với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Tuấn A tại Văn phòng công chứng Trần G – Thành phố Hà Nội đối với Quyền sử dụng thửa đất số 00, tờ bản đồ số 12-2015, diện tích là 89,6m^2 tại địa chỉ: thôn An T, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435978, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01589 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2016)* mang tên ông Đinh Văn H, bà Phùng Thị L.

3. Bà Phùng Thị L và ông Đinh Văn H có quyền đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên bà Phùng Thị L và ông Định Văn Hội đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 12-2015, diện tích là 89,6m^2 tại địa chỉ: thôn An T, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435978, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01589 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2016)* mang tên ông Đinh Văn H, bà Phùng Thị L đã sang tên ông Lê Tuấn A,

sinh năm 1998, Hộ chiếu số B 8221449. Địa chỉ thường trú: 175, phố T, phường Q, quận H, Thành phố Hà Nội ngày 10/7/2017.

4. Bà Phùng Thị L và ông Đinh Văn H được hưởng số tiền 13.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười ba triệu đồng) do bà Bùi Thị Kim D đã đặt cọc.

5. Về án phí:

+ Bị đơn – anh Lê Tuấn A phải chịu 300.000 đồng *(Bằng chữ: Ba trăm nghìn đòng)* án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Bà Phùng Thị L được hoàn trả số tiền 300.000 đồng *(Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng)* dự phí đã nộp *(theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0075494 ngày 19/11/2021)* tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

6. Về quyền kháng cáo:

+ Bà Phùng Thị L, ông Đinh Văn H được quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Bị đơn – Lê Tuấn A, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Kim D, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ, Văn phòng công chứng Trần G vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận
- Các đương sự;
- TAND Tp.Hà Nội;
- VKSND H.Chương Mỹ;
- Chi cục THA H.Chương Mỹ;
- Lưu HSVA – VP;

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

Nguyễn Hoàng L