TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN LB** **THÀNH PHỐ HN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** ***Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***

Bản án số: /2024/DS-ST
Ngày 10 tháng 9 năm 2024
V/v:Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG B IÊN - THÀNH PHỐ HN

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Tường Nga

Các hội thẩm nhân dân: **1. Ông Phùng Văn Thành**

2. Ông Dương Ngọc Tiến

- Thư ký phiên toà: **Bà Vũ Ngọc Huyền** – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận LB - thành phố HN *tham gia phiên toà:* **Bà Nguyễn Hoàng Hằng –** Kiểm sát viên

Ngày 10/9/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân Quận LB xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 178/2023/TLST - DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 168/2024/QĐXXST –DS ngày 20 tháng 8 năm 2024 **và quyết định hoãn phiên tòa số 53/QĐST- DS ngày 05/9/2024 của TAND quận LB giữa:**

Nguyên đơn: Anh Đoàn Văn T
Chị Nguyễn Thu T
Trú tại: Số 15 ngõ 78 phố HNT, phường Bồ Đề, quận LB, TP. HN
Đại diện theo uỷ quyền của chị Nguyễn Thu T là anh Đoàn Văn T (*theo giấy uỷ quyền số 2133 ngày 07/12/2023*). (*Có mặt*)

Bị đơn*:* Anh Vũ Văn Đ

Chị Ngô Thị Hằng

Cùng trú tại: Phòng 601 tầng 6 toà chung cư NT, ngõ 67 phố ĐG, phường ĐG, quận LB, TP. HN

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Chị Trần Thị Đoan Phượng - sinh năm 1998 (*theo giấy uỷ quyền số 1389 ngày 09/5/2024*) (*Có mặt*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Anh Long Xuân Thi và anh Nguyễn Văn Hai - Luật sư Văn phòng luật sư Công ty Luật TNHH Bạch Long (*có đơn xin vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án nguyên đơn anh Trần Văn Tuyền trình bày:*

Ngày 14/4/2023, ông Vũ Văn Đđã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản với tôi. Theo đó, ông Đạt đồng ý sẽ chuyển nhượng và tôi đồng ý sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 480, tờ bản đồ số 39, diện tích 78,6 m^2, địa chỉ tại tổ 3 phường Phúc Lợi, quận LB, thành phố HN đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 423741 ngày 03/4/2023, số vào sổ cấp GCN: CS_LB 43892 với giá bán là 1.415.000.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm mười lăm triệu đồng).* Hợp đồng đặt cọc có giá trị là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng).*

Ngày 05/5/2023, ông Vũ Văn Đạt, bà Ngô Thị Hằng đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên với vợ chồng tôi. Giá trị được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)* nhưng thực tế giá trị giao dịch là số tiền mà hai bên đã cam kết trước đó tại hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2023. Cùng ngày, ông Đạt, bà Hằng cùng vợ chồng tôi đã giao nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.415.000.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm mười lăm triệu đồng)* và ký xác nhận vào giấy biên nhận.

Sau khi ký kết xong hợp đồng, vợ chồng tôi phát hiện thửa đất không có ngõ đi vào. Thực tế anh Đạt chưa bao giờ dẫn tôi xuống bàn giao thực địa, tôi thấy anh Đạt đăng bán thửa đất trên Facebook, vì tin tưởng nên tôi đã mua đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Đạt đã đưa ra cho tôi xem.

Tôi giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và vợ chồng anh Vũ Văn Đạt, chị Ngô Thị Hằng công chứng ngày 05/5/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phương Loan về việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

tài sản khác gắn liền với đất số DI 423741, số vào sổ cấp GCN: CS-=_LB 43892, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố HN cấp ngày 03/4/2023 cho anh Vũ Văn Đvà chị Ngô Thị Hằng.

- Yêu cầu anh Vũ Văn Đvà chị Ngô Thị Hằng trả lại cho vợ chồng tôi số tiền 1.415.000.000 đồng.

Lý do bởi vì tôi chưa được anh Đạt, chị Hằng bàn giao tài sản theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2023. Thực tế thửa đất không có ngõ đi vào như anh Đạt đã trao đổi với tôi. Nếu anh Đạt bàn giao cho tôi thửa đất có đầy đủ ngõ đi như thoả thuận thì tôi đồng ý.

*** Chị Trần Thị Đoan Phượng – đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:**

Ngày 14/4/2023, ông Vũ Văn Đđã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản với ông Đoàn Văn T. Theo đó, ông Đạt đồng ý sẽ chuyển nhượng và ông Tuyền đồng ý sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 480, tờ bản đồ số 39, diện tích 78,6 m^2, địa chỉ tại tổ 3 phường Phúc Lợi, quận LB, thành phố HN đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 423741 ngày 03/4/2023, số vào sổ cấp GCN: CS_LB 43892 với giá bán là 1.415.000.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm mười lăm triệu đồng).* Hợp đồng đặt cọc có giá trị là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng).*

Ngày 05/5/2023, ông Vũ Văn Đạt, bà Ngô Thị Hằng đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên với ông Đoàn Văn T và bà Nguyễn Thu T. Giá trị được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)* nhưng thực tế giá trị giao dịch là số tiền mà hai bên đã cam kết trước đó tại hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2023. Cùng ngày, ông Đạt, bà Hằng cùng ông Tuyền, bà Trang đã giao nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.415.000.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm mười lăm triệu đồng)* và ký xác nhận vào giấy biên nhận.

Sau khi ký kết xong hợp đồng, hai bên tiến hành giao nhận diện tích đất tại thực địa. Tuy nhiên, ông Tuyền và bà Trang lại yêu cầu việc giao nhận đất phải có sự tham gia của chính quyền địa phương, từ chối nhận đất, khởi kiện ông Đạt, bà Hằng ra Tòa án nhân dân quận LB, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Về ý kiến, ông Đạt và bà Hằng không đồng ý với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/5/2023, bởi ông Đạt và bà Hằng đã thực hiện đúng nội dung đã cam kết trong hợp đồng nêu trên. Việc ông Tuyền, bà Trang yêu cầu việc giao nhận đất phải có sự tham gia của chính quyền địa phương là không hợp

lý. Đến nay, chúng tôi vẫn rất thiện chí trong việc bàn giao thửa đất cho ông Tuyền, bà Trang. Nguồn gốc thửa đất trên là do ông Đạt, bà Hằng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Trọng và bà Trần Thị Phố.

Khi mua bán đất, anh Đạt đã bàn giao đầy đủ tài sản cho anh Tuyền (chỉ vị trí đất, có mốc giới). Khi anh Đạt nhận chuyển nhượng của ông Trọng, bà Phố, thửa đất cũng chưa có ngõ đi (ông bà chỉ đưa cho Biên bản hoà giải tại phường). Anh Đạt trao đổi lại với anh Tuyền theo Biên bản đó. Ngoài ra, tôi không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu nào khác.

Người làm chứng là anh Phạm Xuân Hùng trình bày: Năm 2023 tụi được biết mảnh đất ở Phỳc Lợi bỏn qua anh ẹu và anh ẹu được anh Đạt nhờ bỏn. Anh Tuyền cú hỏi tụi mua mảnh đất này tụi cú gửi đầy đủ thụng tin sổ đỏ (sổ đỏ diện tớch đất ngừ đi sẽ là 2,5m khụng bị tranh chấp) và những thụng tin này tụi được anh ẹu cung cấp cho.

Khi đi đàm phỏn giỏ cả để mua; tụi, anh ẹu cựng anh Tuyền, anh Đạt cú gặp gỡ và chốt giỏ. Anh ẹu là người viết giấy cọc, tụi là người chứng kiến. Khi ra cụng chứng anh Tuyền đó giao đầy đủ tiền cho anh Đạt và muốn anh Đạt bàn giao ngừ đi nhưng anh Đạt khụng bàn giao. Sau đú tụi và anh Tuyền mới biết mảnh đất khụng cú ngừ nhiều lần tụi và anh Tuyền cú hẹn gặp anh Đạt để giải quyết.

Anh Tuyền cú đề xuất cựng anh Đạt đồng sở hữu mảnh đất để cựng nhau giải quyết mua ngừ hoặc anh Tuyền Đề nghị anh Đạt bồi thường 300 triệu đồng để anh Tuyền giải quyết ngừ đi nhưng anh Đạt khụng đồng ý. Vỡ vậy anh Tuyền đó làm đơn gửi lờn tũa ỏn.

Tại phiên toà: Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án, giữ nguyên quan điểm và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận LB phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng thủ tục, trình tự tố tụng, đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Việc thu thập tài liệu, chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tống đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đã được Tòa án thực hiện đúng, đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26, 35, 39 BLTTDS năm 2015; Điều 117 BLDS 2015; Nghị quyết 326 về lệ phí, án phí tòa án,

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Văn T và chị Nguyễn Thu T về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/04/2023 công chứng số 683 tại VPCC Nguyễn Phương Loan và buộc anh Vũ Văn Đạt, chị Ngô Thị Hằng phải trả lại cho anh Tuyền, chị Trang số tiền 1.415.000.000 đồng.

- Anh Tuyền, chị Trang có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. **Về tố tụng:**

1.1.*Về thẩm quyền:* Đây là vụ án Dân sự yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng của hợp đồng là thửa đất có địa chỉ tại tổ 3 phường Phúc Lợi, quận LB, TP HN. TAND quận LB thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 184 BLTTDS.

1.2.*Về thời hiệu khởi kiện*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2023 giữa anh Vũ Văn Đạt, chị Ngô Thị Hằng và ông Đoàn Văn T, chị Nguyễn Thu T, vụ án còn thời hiệu khởi kiện theo quy định.

2. Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1[Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 683/HĐCN, quyển số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐCN ngày ngày 05/5/2003 giữa giữa anh Vũ Văn Đạt, chị Ngô Thị Hằng và ông Đoàn Văn T, chị Nguyễn Thu T (gọi tắt là hợp đồng) và yêu cầu anh Đạt, chị Hằng phải trả lại số tiền 1.415.000.000 đồng là yêu cầu huỷ hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.1.1] Về hình thức của hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phương Loan có sự chứng kiến của công chứng viên, hợp đồng tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.1.2] Về nội dung của hợp đồng:

Anh Vũ Văn Đạt, chị Ngô Thị Hằng và anh Đoàn Văn T, chị Nguyễn Thu T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 39, diện tích 78,6 m^2, địa chỉ tại tổ 3 phường Phúc Lợi, quận LB, thành phố HN đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 423741 ngày 03/4/2023, số vào sổ cấp GCN: CS_LB 43892 415.

Nội dung hợp đồng thể hiện đầy đủ thông tin về thửa đất, giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Bên chuyển nhượng là Anh Vũ Văn Đạt, chị Ngô Thị Hằng với bên nhận chuyển nhượng là anh Đoàn Văn T, chị Nguyễn Thu T.

Hợp đồng đã được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định pháp luật về hình thức. Anh Tuyền đã thanh toán hết giá trị chuyển nhượng thực tế và đã làm thủ tục đăng ký biến động tại cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền. Như vậy; quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng và xác lập cho anh Tuyền, chị Trang theo đúng quy định của Luật đất đai 2013. Hợp đồng này đã có hiệu lực.

Anh Tuyền cho rằng đối tượng của hợp đồng không thực hiện được do thửa đất không có lối đi vào nên phía vợ chồng anh Đạt không bàn giao được thực địa thửa đất. Tuy nhiên, thửa đất đã được xây tường bao, xác lập mốc giới với các hộ xung quanh và tài liệu thể hiện tại Ủy ban nhân dân phường là không có tranh chấp với các hộ xung quanh. Về lối đi vào thửa đất; trước khi ký hợp đồng; anh Đạt đã cung cấp cho ông Tuyền biên bản họp về việc làm ngõ đi chung với các hộ liền kề; anh Tuyền đã biết tình trạng thửa đất nhưng vẫn ký hợp đồng. Ngoài ra, nội dung hợp đồng không quy định về việc phải bàn giao lối đi vào thửa đất. Do vậy, yêu cầu của anh Tuyền về việc hủy hợp đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với lối đi chung: Anh Tuyền có thể làm việc với các chủ sử dụng thửa đất liền kề để thực hiện quyền về lối đi qua bất động sản liền kề đối với thửa đất bị vây bọc hoặc khởi kiện ở một vụ án khác theo quy định.

Khi giao dịch hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.415.000.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm mười lăm triệu đồng)*, tuy nhiên trên hợp đồng chỉ thể hiện giá chuyển nhượng là 200.000.000đ. Theo tài liệu thu thập được tại Chi cục Thuế quận LB thể hiện tại phiếu chuyển thông tin địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai HN chi nhánh LB và thông báo nộp tiền số LTB2310106-TK0006773/TB-CCT ngày 18/5/2023 của Chi cục thuế quận LB, số tiền người nộp thuế: Vũ Văn Đvà Ngô Thị Hằng giá trị bất động sản chuyển nhượng thực tế là 200.000.000đ. Tuy nhiên anh Đạt và anh Tuyền đều khẳng định giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.415.000.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm mười lăm triệu đồng)* do đó HĐXX kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai HN chi nhánh LB và Chi cục thuế quận LB tiến hành các thủ tục truy thu thuế đối với số tiền chuyển nhượng thực tế thửa đất số 480, tờ bản đồ số 39, diện tích 78,6 m^2, địa chỉ tại tổ 3 phường Phúc Lợi, quận LB, thành phố HN đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 423741 ngày 03/4/2023, số vào sổ cấp GCN: CS_LB 43892 415 do anh Đạt và anh Tuyền kê khai không trung thực tránh làm thất thoát ngân sách Nhà nước.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận LB là phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Anh Đoàn Văn T và chị Nguyễn Thu T phải chịu án phí DSST.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Căn cứ Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 116; Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Văn T và chị Nguyễn Thu T về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/04/2023 công chứng số 683 tại VPCC Nguyễn Phương Loan và buộc anh Vũ Văn Đạt, chị Ngô Thị Hằng phải trả lại cho anh Tuyền, chị Trang số tiền 1.415.000.000 (*Một tỉ bốn trăm mười lăm triệu*) đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, 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 qui định tại các điều 6,7 và 9 của luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đoàn Văn T và chị Nguyễn Thu T mỗi người phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí DSST.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai, những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người tham gia tố tụng vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:
- TAND thành phố HN;
- VKSND quận LB;
- Chi cục THADS quận LB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lý Thị Tường Nga