

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 - HÀ NỘI**

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

Bản án số: 961/2026/DS - ST

Ngày: 10 - 8 - 2026.

Về việc tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Năng Tấn.

Bà Quang Thị Ngà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân
Khu vực 7 – Hà Nội.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Hà Nội tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 10/8/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Hà Nội xét xử
sơ thẩm vụ án thụ lý số: 697/2026/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2026 về
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử số: 182/2026/QĐXXST - DS ngày 28 tháng 7 năm 2026, giữa
các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế N, sinh năm 1959, căn cước công dân số
001059001804 do Cục cảnh sát cấp ngày 19/8/2021. Vắng mặt tại phiên tòa.

Nơi cư trú: Thôn L, xã T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thế N: Bà Nguyễn Thị
T, sinh năm 1993, căn cước công dân số 001193002879 do Cục cảnh sát cấp
ngày 31/12/2021; Nơi cư trú: Thôn T, xã T, thành phố Hà Nội (Có lời khai ủy
quyền). Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1971, căn cước công dân số
001071002198 do Cục cảnh sát cấp ngày 23/7/2021. Vắng mặt tại phiên tòa.

Nơi cư trú: Thôn L, xã T, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C, thành phố Hà Nội; Trụ sở: Số F đường C, xã Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1960, căn cước công dân số 001160041941 do Cục cảnh sát cấp ngày 21/3/2022. Vắng mặt tại phiên tòa.

Nơi cư trú: Thôn L, xã T, thành phố Hà Nội.

3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1991, căn cước công dân số 001191002602 do Cục cảnh sát cấp ngày 16/10/2023. Vắng mặt tại phiên tòa.

Nơi cư trú: Thôn L, xã T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H, bà Nguyễn Thị T1: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1993, căn cước công dân số 001193002879 do Cục cảnh sát cấp ngày 31/12/2021; Nơi cư trú: Thôn T, xã T, thành phố Hà Nội (Có lời khai ủy quyền). Có mặt tại phiên tòa.

4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1993, căn cước công dân số 001193002879 do Cục cảnh sát cấp ngày 31/12/2021. Có mặt tại phiên tòa.

Nơi cư trú: Thôn T, xã T, thành phố Hà Nội.

5. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1974, căn cước công dân số 025174000057 do Cục cảnh sát cấp ngày 07/5/2021. Vắng mặt tại phiên tòa.

Nơi cư trú: Thôn L, xã T, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Thế N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Gia đình vợ chồng ông Nguyễn Thế N và bà Hoàng Thị H có hai con chung là Nguyễn Thị T1 và Nguyễn Thị T, ngoài ra ông bà không có con chung, con riêng, vợ chồng nào khác.

Thửa đất số 19, tờ bảo đồ số 72, có địa chỉ tại: Thôn L, xã X, huyện Đ, thành phố Hà Nội nay là thôn L, xã T, thành phố Hà Nội là tài sản của gia đình ông bà đã được UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y648214 đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Thế N ngày 14/10/2003, theo sổ hộ khẩu 293696. Quá trình quản lý, sử dụng thửa đất này gia đình ông bà có thực hiện việc chuyển nhượng một phần diện tích đất của gia đình trong đó có việc chuyển nhượng một phần diện tích đất trong thửa đất trên cho ông Lê Văn S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng này gia đình ông bà thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S diện tích 48,6 m² theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty TNHH N1, quận H, thành phố Hà Nội lập ngày 28/10/2009 và đã được thẩm định tách thửa theo Phiếu chuyển số 2309/PC-VPĐK ngày 14/11/2009. Sau khi ký kết các thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng C, gia đình ông bà đã được ông S thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng và đã bàn giao đất cho ông S sử dụng nhưng ông S chưa thực hiện việc đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách phần đất này ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông bà. Sau đó, gia đình ông bà không nhớ rõ thời gian nhưng khoảng vài năm sau thì ông S có trao đổi việc ông S muốn bán phần đất mà gia đình ông bà đã chuyển nhượng cho ông năm 2009. Lúc đó gia đình ông bà cũng cần tiền nên có trao đổi muốn bán thêm một phần diện tích của gia đình sát với phần đã bán cho ông S và bên khách hàng mua đất của ông S đồng ý nên các bên có nhờ dịch vụ làm thủ tục và đã thực hiện thủ tục tách thửa phần đất của ông S và phần đất gia đình ông bà bán thêm khoảng hơn 70 m², sau đó gia đình ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho bên bán. Sau khi bán phần tiền đất của ông S trong sổ đất bán này ông S nhận còn phần của gia đình ông bà, gia đình ông bà đã nhận không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục tách thửa và ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất hơn 70 m² này do không hiểu biết và thực hiện thủ tục thông qua dịch vụ môi giới nên họ lo các thủ tục các bên chỉ đi ký kết để đảm bảo họ tách được phần đất mà ông bà và ông S đã bán ra khỏi phần đất của gia đình ông bà nên ông bà không quan tâm đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa gia đình ông bà với ông S năm 2009. Gần đây gia đình ông bà cần thực hiện các thủ tục liên quan đến phần diện tích đất còn lại của thửa đất trên thì được thông báo không thực hiện được do còn tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S như đã trình bày ở trên. Ông bà xác định, phần đất đã chuyển nhượng cho ông S theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên ông S đã tự nguyện gộp chung với một phần diện tích đất của gia đình ông bà và cùng bán cho người khác từ nhiều năm trước và ông S đã nhận đủ tiền của phần đất này. Các bên không còn tranh chấp gì với nhau liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng nói trên chỉ là do thiếu hiểu biết nên chưa thực hiện thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng này. Nay gia đình ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại

Văn phòng C, thành phố Hà Nội giữa gia đình ông bà và ông Lê Văn S vì thực tế phần diện tích đất được chuyển nhượng trong hợp đồng này ông S đã thống nhất cùng gia đình ông bà gộp thêm một phần diện tích của ông bà và cùng bán cho người khác và họ đã thực hiện thủ tục biến động tách thửa, sử dụng ổn định nhiều năm nay không có tranh chấp gì. Ông bà xác định việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên không có lỗi gì của văn phòng C và các cơ quan có liên quan mà do ông bà và ông S tự thỏa thuận thay đổi và đã giải quyết với nhau xong, không còn vướng mắc. Ông bà chỉ yêu cầu hủy hợp đồng nói trên và không yêu cầu giải quyết hậu quả vì các bên đã thống nhất giải quyết xong với nhau phần quyền lợi có liên quan nên không có tranh chấp gì. Ngoài ra, nguyên đơn không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Lê Văn S trình bày: Ông là hàng xóm của gia đình ông Nguyễn Thế N, ở cùng thôn và sinh sống với nhau nhiều năm, không có mâu thuẫn gì.

Về việc ông ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 72, có địa chỉ tại: Thôn L, xã X, huyện Đ, thành phố Hà Nội nay là thôn L, xã T, thành phố Hà Nội với gia đình ông N như sau: Vào năm 2009, gia đình ông N có khó khăn về kinh tế nên muốn bán một phần diện tích đất của gia đình và ông đã đồng ý mua một phần diện tích đất đó. Sau khi thỏa thuận thống nhất giá cả, vị trí, hình thể phần đất chuyển nhượng, hai bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng này gia đình ông N chuyển nhượng cho ông diện tích 48,6 m² theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty TNHH N1, quận H, thành phố Hà Nội lập ngày 28/10/2009 và đã được thẩm định tách thửa theo Phiếu chuyển số 2309/PC-VPĐK ngày 14/11/2009. Sau khi nhận chuyển nhượng xong ông chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động này tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng nói trên. Vào khoảng năm 2012, do không có nhu cầu sử dụng nên ông đã tìm người chuyển nhượng lại phần đất đã nhận chuyển nhượng nói trên. Khi biết ông có ý định chuyển nhượng phần diện tích đất này gia đình ông N có đề cập với ông muốn cùng bán thêm một phần diện tích đất của gia đình sát với phần đất ông đã nhận chuyển nhượng của họ, ông đồng ý. Sau đó hai bên cùng thỏa thuận với bên mua đất và thống nhất chuyển nhượng cho họ hơn 70 m² gì đó (do sự việc đã lâu nên ông không còn nhớ chính xác và cũng không nhớ bán cho ai vì lúc

đó các bên thực hiện thủ tục thông qua môi giới). Sau khi thống nhất thỏa thuận xong các bên cùng thực hiện các thủ tục chuyển nhượng phần đất của ông đã mua của gia đình ông N và một phần gia đình ông N bán thêm cho bên mua và đã nhận đủ số tiền theo diện tích mà mình chuyển nhượng, không có tranh chấp gì và bên mua đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất họ mua. Do không hiểu biết nên ông không để ý đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội đã ký giữa ông và gia đình ông N. Ông xác định, phần đất ông nhận chuyển nhượng của gia đình ông N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên ông đã tự nguyện gộp chung với một phần diện tích đất của gia đình ông N và cùng bán cho người khác từ nhiều năm trước và ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng phần đất của ông, không còn tranh chấp gì với nhau liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Nay gia đình ông N yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội, ông hoàn toàn nhất trí vì thực tế ông đã nhận hết các quyền lợi của ông từ phần đất này khi cùng với gia đình ông N chuyển nhượng sang cho người khác và việc chuyển nhượng sang cho người đó cũng phù hợp với ý chí của ông. Ông xác định việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên không có lỗi gì của văn phòng C và các cơ quan có liên quan mà do các bên tự thỏa thuận thay đổi và đã giải quyết với nhau xong, không còn vướng mắc. Ông nhất trí yêu cầu hủy hợp đồng nói trên và không yêu cầu giải quyết hậu quả vì đã thống nhất giải quyết xong với nhau phần quyền lợi có liên quan nên không có tranh chấp gì.

Khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này với gia đình ông S ông tự ký kết một mình vì vợ bà Nguyễn Thị Kim H1 bận công việc nhưng toàn bộ sự việc như ông trình bày ở trên vợ ông đều được biết và đồng ý.

Do ông bận công việc và xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội, đồng ý hủy hợp đồng này nên ông đề nghị Tòa án cho ông vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ việc. Ngoài ra, ông không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, thành phố Hà Nội

trình bày: Ngày 19 tháng 11 năm 2009 các bên tham gia giao kết hợp đồng đã yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Y 648214 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 14 tháng 10 năm 2003. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có số công chứng là 1179/HĐCN/2009 do công chứng viên Văn phòng C chứng nhận ngày 19/11/2009. Văn phòng C xin khẳng định: Toàn bộ quá trình công chứng hợp đồng, văn bản nêu trên được thực hiện theo đúng trình tự và quy định của pháp luật. Các tài liệu trong hồ sơ công chứng do người yêu cầu công chứng cung cấp. Các bên tham gia giao kết hợp đồng, văn bản đều hiểu rõ nội dung, hệ quả pháp lý của hợp đồng, văn bản và hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận. Nội dung của hợp đồng, văn bản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng các bên tham gia giao kết hợp đồng, văn bản có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Do bận công tác nên Công chứng viên Nguyễn Thị T2 - Trưởng văn phòng C, thành phố Hà Nội không thể tham dự phiên tòa và trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nêu trên của quý tòa. Vì vậy, Văn phòng C, thành phố Hà Nội làm đơn này xin phép được vắng mặt tại phiên tòa xét xử và trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị H, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị T do bà Nguyễn Thị T đại diện trình bày: Nhất trí với toàn bộ ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim H1 trình bày: Bà là vợ của ông Lê Văn S, ông bà kết hôn từ năm 1994 và đến nay vẫn đang chung sống cùng nhau. Bà đã được ông S thông báo về việc gia đình ông Nguyễn Thế N yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội được ký kết giữa gia đình ông N và ông S. Bà hoàn toàn nhất trí với các ý kiến, quan điểm mà ông S đã trình bày với Tòa án, không có ý kiến, quan điểm gì khác. Trong quá trình ông S thực hiện các giao dịch với gia đình ông N và sau này thỏa thuận chuyển nhượng cho người khác phần đất đã mua của nhau, bà đều được ông S nói chuyện cho biết nhưng do bà bận đi làm nên không tham gia ký kết các văn bản, không trực tiếp chứng kiến mà chỉ nghe ông S kể lại. Bà bận công việc và cũng không có tranh chấp hay yêu cầu gì liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng

1179/CNQSDĐ/2009, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội, đồng ý hủy hợp đồng này nên bà đề nghị Tòa án cho bà vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ việc. Ngoài ra, bà H1 không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền trình bày vẫn giữ nguyên toàn bộ ý kiến, yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn xác định yêu cầu Tòa án giải quyết để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội không còn giá trị hiệu lực để gia đình nguyên đơn có thể thực hiện các thủ tục liên quan đến phần quyền sử dụng đất còn lại của gia đình theo quy định của pháp luật. Đối với tiền án phí theo quy định của pháp luật, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ kể cả nếu bị đơn phải chịu thì nguyên đơn cũng tự nguyện nộp thay, không có thắc mắc gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 – Hà Nội tham gia phiên tòa sau khi nhận xét, đánh giá quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và sự chấp hành pháp luật của các đương sự đã đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 688, Khoản 2 Điều 422, điểm c Khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 35, Điều 39 và khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội giữa hộ gia đình ông Nguyễn Thế N và ông Lê Văn S.

Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Thế N chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng.

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:

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C, thành phố Hà Nội và bà Nguyễn Thị Kim H1 vắng mặt và đều có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và giành quyền kháng cáo cho họ theo quy định của pháp luật.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội.

Về hình thức: Văn bản công chứng tuân thủ các quy định về hình thức, thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực đối với tài sản là bất động sản có đăng ký quyền sở hữu. Về nội dung văn bản công chứng: Tài sản là đối tượng của giao dịch đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phù hợp quy định của pháp luật và đủ điều kiện thực hiện các giao dịch. Nội dung các thỏa thuận trong văn bản công chứng không vi phạm đạo đức xã hội cũng như quy định của pháp luật; các bên giao kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, thừa nhận tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung các thỏa thuận trong hợp đồng tại thời điểm các bên giao kết không vi phạm điều cấm, không vi phạm pháp luật và đạo đức nên hợp đồng nói trên có hiệu lực và làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận.

Trong hợp đồng nói trên các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau diện tích 48,6 m² của thửa đất số 19, tờ bản đồ số 72, giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,1) theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty TNHH N1, quận H, thành phố Hà Nội lập ngày 28/10/2009 và đã được Văn phòng đăng ký Đất và Nhà H thẩm định theo Phiếu chuyển số 2309/PC-VPĐK ngày 14/11/2009 như hồ sơ do Văn phòng C, thành phố Hà Nội cung cấp cho Tòa án thể hiện. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng này, các bên tham gia hợp đồng chỉ dừng lại ở việc thẩm định tách thửa và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C không thực hiện việc đăng ký biến động này tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên việc chuyển quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngày 20/3/2010, gia đình ông N ký kết Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số công chứng 1244/2010/HĐCN, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội với bà Phan Thị Đức T3. Theo thỏa thuận trong hợp đồng này, gia đình ông N chuyển nhượng cho bà T3 một phần quyền sử dụng đất có diện tích 73 m² của thửa đất số 19, tờ bản đồ số 72, giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,1) theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất

số 1553/HSKTTĐ lập ngày 11/3/2010 do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát và đo đạc quận C, thành phố Hà Nội kiểm tra xác định và được Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Đ thẩm định theo Công văn số 605/PC-VPĐK ngày 24/02/2010. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng này gia đình ông N và bà T3 đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số công chứng 1244/2010/HĐCN, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và bà T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ gia đình ông N theo hợp đồng này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông N thể hiện đã được ghi nhận đăng ký biến động chuyển nhượng phần diện tích 73 m² đất ở cho bà Phan Thị Đức T3 ngày 08/4/2010 kèm theo sơ đồ chỉnh lý. Do vậy, xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông N và bà T3 đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015.

Xem xét vị trí, kích thước, hình thể của phần diện tích chuyển nhượng được thẩm định theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty TNHH N1, quận H, thành phố Hà Nội lập ngày 28/10/2009 và đã được Văn phòng đăng ký Đất và Nhà H thẩm định theo Phiếu chuyển số 2309/PC-VPĐK ngày 14/11/2009 và phần diện tích chuyển nhượng được thẩm định theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 1553/HSKTTĐ lập ngày 11/3/2010 do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát và đo đạc quận C, thành phố Hà Nội kiểm tra xác định và được Văn phòng đăng ký Đất và Nhà huyện Đ thẩm định theo Công văn số 605/PC-VPĐK ngày 24/02/2010 nhận thấy: Về vị trí và hình thể của hai phần đất được thẩm định theo hai hồ sơ nói trên có một phần trùng nhau; Về kích thước thì do diện tích của phần chuyển nhượng theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 1553/HSKTTĐ lập ngày 11/3/2010 do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát và đo đạc quận C, thành phố Hà Nội kiểm tra xác định là 73 m² lớn hơn so với diện tích chuyển nhượng theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty TNHH N1, quận H, thành phố Hà Nội lập ngày 28/10/2009 là 48,6 m² nên giữa hai bản đo có sự thay đổi về kích thước của hai cạnh ở phía Đông và phía Tây của diện tích được thẩm định tách thửa còn cạnh phía Bắc và phía Nam giữ nguyên. Kết quả này hoàn toàn phù hợp với lời khai của gia đình ông N và ông S về việc sau khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội và thực hiện xong thủ tục thẩm định tách thửa đối với phần diện tích thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau theo Hợp đồng

chuyển nhượng đã ký hai bên không thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sau đó một thời gian đã tự thống nhất với nhau chuyển nhượng phần diện tích này cho bên thứ ba và gia đình ông N có gộp thêm một phần diện tích của gia đình ông vào phần diện tích đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông S để cùng bán cho bên thứ ba. Như vậy cho thấy đối tượng được chuyển nhượng trong hai Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nói trên có một phần diện tích trùng nhau như trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do các cơ quan liên quan cung cấp cho Tòa án nhưng Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số công chứng 1244/2010/HĐCN, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội với bà Phan Thị Đức T3 đã được đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không có ai tranh chấp nên Tòa án không xem xét giải quyết. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội giữa gia đình ông N với ông S dù ký kết trước khi gia đình ông N ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà T3 nhưng các bên không thực hiện đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước thẩm quyền và đều thống nhất xác định việc gia đình ông N ký hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất với bà T3 có một phần diện tích trùng với phần diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S là phù hợp với ý chí của các bên cùng thống nhất bán cho bà T3 và đã nhận số tiền theo đúng diện tích đất và giá thỏa thuận bán cho bà T3 như vậy cho thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng này đã thống nhất thỏa thuận lại làm cho đối tượng của hợp đồng không còn, thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng theo khoản 2 và khoản 5 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015 mà không thuộc trường hợp hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự nên xác định chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội giữa gia đình ông N với ông S là phù hợp.

Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng các bên thống nhất đã tự giải quyết với nhau nên không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật nên ghi nhận.

Đối với việc chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội giữa gia đình ông N với ông S, đây là do sự thống nhất thay đổi ý chí của gia đình ông

N và ông S trong quá trình thực hiện hợp đồng dẫn đến đối tượng của hợp đồng không còn, không phải do trình tự, thủ tục hay các nội dung có liên quan đến trách nhiệm của Công chứng viên và Văn phòng công chứng nên Văn phòng C không phải chịu trách nhiệm liên quan đối với việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng nói trên là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do các bên chỉ đề nghị chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vì xác định hậu quả của hợp đồng các bên đã thống nhất giải quyết được với nhau nên chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng là 300.000 đồng theo quy định của pháp luật là phù hợp.

Ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn là: 300.000 đồng. Ông Nguyễn Thế N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các điều 422, 500, 502, 503 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Luật đất đai năm 2003.
- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 200, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Luật Thi hành án dân sự.
- 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế N.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 1179/CNQSDĐ/2009, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thế N chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Thế N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng để sung ngân sách nhà nước.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được thông đạt bản án hợp lệ. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ có quyền kháng cáo về phần có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 7 – Hà Nội;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Thanh

HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thu T4

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Chi cục THA dân sự huyện Đông Anh;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thu Thanh

HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thu T4

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số:/2023/DS - ST
Ngày: - 9 - 2023.
Về việc tranh chấp hợp đồng đặt
cọc và yêu cầu giải quyết hậu quả.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu T4.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị M.

Ông Nguyễn Hữu Đ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Xuân H2 – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: **Đỗ Thị Kim T5** - Kiểm sát viên.

Ngày/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 169/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu giải quyết hậu quả theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2023/QĐXXST - DS ngày 08 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số/2023/QĐST – DS ngày tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1961.

Nơi cư trú: Thôn T, xã K, huyện Đ, thành phố Hà Nội; nơi ơ: Tổ C, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

2. Bà Lê Thị H3, sinh năm 1962.

Nơi cư trú: Tổ C, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P, bà H3: Ông Phạm Đắc H4 – Luật sư Văn phòng L – Đoàn luật sư thành phố H.

Bị đơn: Bà Phạm Thị P1, sinh năm 1949.

Nơi cư trú: Số nhà A, tổ C, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Khuất Thị Minh Đ1, sinh năm 1975.

Nơi cư trú: Số nhà A, tổ C, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn P và bà Lê Thị H3 trình bày:

Về quan hệ: Vợ chồng ông bà sinh sống tại tổ C, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội, cách nhà bà Phạm Thị P1 khoảng 200m.

Năm 2021, vợ chồng ông bà nghe nói bà P1 có nhu cầu bán thửa đất số 35, tờ bản đồ 39C tại thôn T, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội nên có đến hỏi thăm bà P1 nhưng chưa quyết định mua đất của bà P1. Sau đó một thời gian con gái bà P1 là chị Khuất Thị Minh Đ1 (ở cùng bà P1) đến gặp ông bà hỏi có

quyết định mua đất của bà P1 không thì trả lời để bà P1 biết. Lúc đó ông bà hỏi chị Đ1, thửa đất của gia đình bà P1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thì được chị Đ1 cho biết thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mới chỉ được cấp Giấy xác nhận đăng ký đất đai và gia đình bà P1 đang cần tiền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới phải bán đất. Tại thời điểm đó ông bà cũng hỏi gia đình bà P1 bán đất với giá cả như thế nào thì chị Đ1 trả lời bà P1 bán đất với giá là 15.000.000 đồng/m². Sau khi suy nghĩ ông bà đồng ý mua 1/2 thửa đất của bà P1 và hai bên thống nhất ký Hợp đồng đặt cọc để đưa tiền cọc cho gia đình bà P1 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó tách một nửa phần đất của gia đình bà P1 cho ông bà. Do bà P1 đã cao tuổi nên chị Đ1 đứng ra thay mặt bà P1 để làm việc với ông bà.

Khoảng nửa tháng sau, ngày 09/5/2021, bà P1 và con gái là chị Đ1 có đến nhà ông bà để ký Hợp đồng đặt cọc, đảm bảo sẽ thực hiện việc chuyển nhượng cho ông bà 1/2 thửa đất của bà P1. Hợp đồng đặt cọc này do phía gia đình bà P1 soạn thảo. Sau khi các bên đọc và thống nhất đồng ý nội dung đã cùng ký vào Hợp đồng này. Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc có mặt vợ chồng ông bà, bà P1 và chị Đ1. Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông bà đã giao đủ 100.000.000 đồng tiền mặt cho bà P1 và yêu cầu con gái bà P1 cùng ký xác nhận về việc đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng trong Hợp đồng đặt cọc.

Trong Hợp đồng đặt cọc có ghi phần diện tích đất ông bà mua của bà P1 là 62m² và ghi rõ vị trí thửa đất mà ông bà muốn mua. Giá chuyển nhượng 62m² là 930.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 120 ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng đặt cọc hoặc do hai bên có thỏa thuận khác, hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông bà thỏa thuận thời gian 120 ngày tương ứng với 4 tháng vì gia đình bà P1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ 39C tại thôn T, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội nên cần thời gian như vậy để gia đình bà P1 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó mới ký kết các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà tại văn phòng công chứng.

Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn đặt cọc bà P1 không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích như đã thỏa thuận với ông bà tại Văn phòng công chứng vì bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng 1/2 cho ông bà trong

Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 09/5/2021. Sau đó, ông bà tìm hiểu thì được biết gia đình bà P1 chưa thực hiện bất kỳ thủ tục gì để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ 39C tại thôn T, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Ông bà đã nhiều lần đến gia đình bà P1 để nói chuyện về việc nếu không xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và không ký được thủ tục chuyển nhượng 1/2 quyền sử dụng đất trên cho ông bà thì trả lại cho ông bà số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng nhưng bà P1 trốn tránh, không làm việc với ông bà nên ông bà phải khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

Ông bà xác định đã quá thời gian mà hai bên thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc rất nhiều nhưng gia đình bà P1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã đặt cọc để ký hợp đồng chuyển nhượng, hơn nữa bà P1 còn đòi tăng giá mua bán đất mà ông bà hoàn toàn không nhất trí nên ông bà yêu cầu:

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2021. Buộc bà Phạm Thị P1 trả lại cho ông bà số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) đặt cọc và yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

2. Để đảm bảo thi hành án khi tuyên án, đề nghị Tòa án tuyên bà P1 và gia đình không được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp 1/2 diện tích thửa đất số 35, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Thôn T, D, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo giấy xác nhận đăng ký đất đai số 1343 do Văn phòng Đ2 chi nhánh huyện Đ cấp ngày 08/5/2017 mang tên Phạm Thị P1.

Ông bà không đồng ý với yêu cầu bồi thường ngôi nhà mà bà P1 đã phá như bà trình bày vì bà P1 tự phá dỡ nhà là việc của bà P1. Sau khi phá dỡ nhà gia đình bà vẫn quản lý diện tích đất đó, không bàn giao cho ông bà nên ông bà không có trách nhiệm.

Ngoài ra, ông P, bà H3 không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P, bà H3 trình bày: Nhất trí với ý kiến của ông P, bà H3, không bổ sung gì thêm.

Bị đơn bà Phạm Thị P1 trình bày: Bà và vợ chồng bà H3 là hàng xóm với nhau. Thửa đất mà gia đình bà H3, ông P đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà có nguồn gốc được Xí nghiệp xây dựng huyện Đ cấp cho bà từ khoảng trước năm 1987 (thời gian cụ thể bà không nhớ) vì bà là công nhân của Xí nghiệp xây dựng huyện Đ. Trước đây thửa đất mà bà được cấp ở vị trí khác, đến năm 1993 bà đổi với ông Đào Vĩnh T6 nên mới có thửa đất như hiện nay.

Năm 2021, bà có nhu cầu bán thửa đất số 35, tờ bản đồ 39C, tại thôn T, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội và vợ chồng bà H3 có đến hỏi mua. Do bà cao tuổi nên nhờ con gái là chị Đ1 đến gặp vợ chồng bà H3 để trao đổi về việc mua bán. Quá trình hai bên trao đổi, vợ chồng bà H3 biết rõ thửa đất số 35, tờ bản đồ 39C, tại thôn T, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội của bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mới chỉ có Giấy xác nhận đăng ký đất đai. Tuy nhiên, vợ chồng bà H3 vẫn quyết định mua 1/2 thửa đất nói trên của bà. Phần đất vợ chồng bà H3 mua có diện tích 62m² và vị trí, hình thể theo như hai bên đã thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc đã ký. Hai bên có thống nhất giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng/m², thành tiền là 930.000.000 đồng. Do gia đình bà chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa các bên thống nhất ký Hợp đồng đặt cọc để bà có thời gian làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó mới thực hiện được thủ tục chuyển nhượng 1/2 quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H3. Ngày 09/5/2021, bà và vợ chồng bà H3 ký Hợp đồng đặt cọc tại nhà bà H3. Hợp đồng đặt cọc này do vợ chồng bà H3 soạn thảo. Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc có mặt vợ chồng bà H3, Bà P1, con gái bà P1 là chị Đ1 và vợ chồng bà H3 chuyển cho bà 100.000.000 đồng. Do có mặt con gái bà là chị Đ1 nên chị Đ1 cùng ký vào Hợp đồng đặt cọc để xác nhận về việc bà nhận số tiền 100.000.000 đồng. Trong Hợp đồng đặt cọc có thoả thuận về thời hạn đặt cọc là 120 ngày mục đích để bà có thời gian thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thoả thuận chuyển nhượng. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, do bà không thể trực tiếp làm các thủ tục nên có nhờ người giúp bà làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, đây là chuyện tế nhị nên bà không cung cấp thông tin họ tên, địa chỉ của người này cho Tòa án. Theo như người mà bà nhờ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lời: do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới gặp nhiều khó khăn nên đến nay bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không biết thời điểm cụ thể đến bao giờ bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H3, khoảng 1 tháng sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà H3 bắt bà phải phá gian nhà cấp 4 của gia đình tại vị trí đất thống nhất bán cho vợ chồng bà H3 để chuẩn bị mặt bằng bàn giao cho vợ chồng bà H3. Việc phá dỡ các công trình do bà thực hiện và không có văn bản gì với gia đình bà H3 nên bà không có tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án. Khoảng 1 năm sau khi ký Hợp

đồng đặt cọc, vợ chồng bà H3 nói với bà cho vợ chồng bà H3 xây dựng lán tạm trên đất đã mua để người trong gia đình bà H3 ra sinh sống và bà có đề nghị do thời gian mua bán đã lâu nên bà có nguyện vọng muốn tăng giá mua đất nhưng vợ chồng bà H3 không đồng ý nên vợ chồng bà H3 trả lời miệng với bà về việc không đồng ý mua đất của bà nữa và yêu cầu bà trả lại số tiền đặt cọc.

Bà không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà H3 vì bà xác định vẫn bán phần đất như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc cho vợ chồng bà H3 chỉ là do bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Nếu vợ chồng bà H3 yêu cầu hủy hợp đồng là do vợ chồng bà H3 tự ý hủy hợp đồng nên bà không trả tiền đặt cọc cho vợ chồng bà H3 và không phải chịu số tiền phạt cọc cho vợ chồng bà H3.

Đối với lời khai xác định: nếu gia đình bà H3 giữ nguyên yêu cầu phạt cọc thì bà yêu cầu vợ chồng H3 phải bồi thường cho bà giá trị ngôi nhà mà bà đã phá trên phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà H3 là ngôi nhà cấp 4, mái bằng, 3 gian, 1 thò 2 thụt, diện tích khoảng 50m² do bà xây từ năm 1984. Lý do bà yêu cầu là vì bà phải dỡ nhà này để bàn giao đất theo thỏa thuận chuyển nhượng cho gia đình bà H3. Ngoài tài liệu chứng cứ là bản ảnh ngôi nhà bà đã chụp thì bà không giao nộp được tài liệu, chứng cứ gì khác để xác định giá trị ngôi nhà đã bị phá dỡ. Việc gia đình bà H3, ông P yêu cầu bà phải phá dỡ ngôi nhà để bàn giao mặt bằng không lập thành văn bản mà chỉ nói miệng với nhau nên đến nay bà không có tài liệu, chứng cứ gì để giao nộp cho Tòa án. Tuy nhiên, đến phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải hôm nay, gia đình bà đã bàn bạc và xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu bà H3, ông P phải bồi thường ngôi nhà mà gia đình bà đã phá dỡ, bà sẽ khởi kiện đối với yêu cầu này trong vụ án khác sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án này.

Ngoài ra, bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Khuất Thị Minh Đ1 trình bày: Chị đồng ý với phần trình bày của bị đơn là bà P1. Chị xác định có ký vào Hợp đồng đặt cọc giữa bà H3, ông P với bà P1 vì thời điểm đó chị đang sinh sống cùng bà P1. Mặc dù Hợp đồng này chỉ có tên bà P1 nhưng chị xác định chị tham gia với bà P1 để cùng ký Hợp đồng đặt cọc và cùng nhận tiền đặt cọc của bà H3, ông P. Số tiền đặt cọc mà chị và bà P1 đã nhận đã được mẹ con chị cùng sử dụng để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng bà H3, ông P yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là do vợ chồng bà H3 tự ý hủy hợp đồng nên chị và mẹ chị không trả tiền đặt cọc cho vợ chồng bà H3 và không phải chịu số tiền phạt cọc.

Đối với yêu cầu bồi thường giá trị ngôi nhà của gia đình chị đã phá dỡ như mẹ chị là bà P1 đã trình bày tại Tòa, nay mẹ chị không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, chị cũng hoàn toàn nhất trí. Ngoài ra, chị không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ ý kiến, yêu cầu khởi kiện. Theo nguyên đơn xác định:

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa sau khi nhận xét, đánh giá quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và sự chấp hành pháp luật của các đương sự đã đề nghị Hội đồng xét xử:

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:

Trong vụ án, ông P, bà H3 yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và phạt cọc đối với bà Phạm Thị P1. Tuy nhiên, trong Hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký kết tại phần “Bên nhận đặt cọc” ngoài chữ ký của bà P1 còn có chữ ký của chị Khuất Thị Minh Đ1 là con gái của bà P1 xác nhận đã nhận đủ 100.000.000 đồng. Bà P1 và chị Đ1 đều có lời khai xác định dù trên giấy đăng ký đất đai chỉ ghi tên bà Phạm Thị P1 nhưng do chị Đ1 ở cùng bà P1 nên chị tham gia cùng bà trong quá trình thoả thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc với ông P, bà H3 và chị Đ1 cùng bà P1 nhận tiền cọc từ ông P, bà H3 và cùng bà P1 sử dụng số tiền trên nên Toà án đưa chị Đ1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Anh Ngô Đăng Q, chị Nguyễn Thị H5 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, không xin hoãn phiên tòa dù đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án và giành quyền kháng cáo cho anh Q, chị H5 theo quy định của pháp luật.

[2] Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 09/5/2021 giữa ông Trần Văn P, bà Lê Thị H3 với bà Phạm Thị P1 liên quan đến việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 39C tại thôn T, xã V, huyện Đ, Hà Nội theo Giấy xác nhận đăng ký đất đai số 1343/GXN – VPĐKĐĐ ngày 08/5/2017 của Văn phòng Đ2 – Chi nhánh huyện Đ.

Hợp đồng đặt cọc trên được lập thành văn bản, các bên giao kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung các thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không vi phạm pháp luật và đạo đức nên hợp đồng đặt cọc nói trên có hiệu lực và làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận.

Nguyên đơn và bị đơn cùng giao nộp Hợp đồng đặt cọc mà mình đang quản lý cho Toà án. Trong Hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn giao nộp từng trang hợp đồng có chữ ký của ông P, bà H3 và phần cuối hợp đồng “Bên đặt cọc” ông P, bà H3 ký tên, “Bên nhận đặt cọc” bà Phạm Thị P1 ký tên và phía dưới chữ ký của bà P1 là phần chữ viết và ký tên của chị Khuất Thị Minh Đ1 cùng dòng chữ “Đã nhận đủ 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) 09/5/2021 con gái bà P1”. Trong Hợp đồng đặt cọc do bị đơn giao nộp, từng trang không có chữ ký và phần cuối hợp đồng “Bên đặt cọc” ông P, bà H3 ký tên, “Bên nhận đặt cọc” bà Phạm Thị P1 nhưng không có chữ ký của bà P1,

phía dưới phần chữ “Phạm Thị P1” có dòng chữ “Đã giao đủ 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) vào 9h ngày 09/5/2021. Người giao”, có ký và ghi họ tên Trần Văn P. Tuy Hợp đồng đặt cọc do hai bên giao nộp có những sự khác biệt như đã nêu trên nhưng các điều khoản trong nội dung hợp đồng, sắp xếp thứ tự câu chữ trong các điều khoản đều giống nhau như vậy cho thấy các điều khoản liên quan đến thoả thuận đặt cọc là ý chí thống nhất thoả thuận của hai bên khi giao kết.

Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2021 thể hiện: Thời hạn đặt cọc là 120 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng này hoặc do hai bên có thoả thuận khác, hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết tại Toà án, hai bên đều thừa nhận khi thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau hai bên đều biết rõ là thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có Giấy xác nhận đăng ký đất đai nên đã thoả thuận thời gian đặt cọc là 120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc để bà P1 có thời gian thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phục vụ cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên cho đến nay đã quá thời hạn 120 ngày nhưng bà P1 vẫn chưa xin cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà hai bên đặt cọc để giao kết thực hiện chuyển nhượng. Bà P1 đã được thông báo yêu cầu giao nộp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà không giao nộp nên không có căn cứ để xác định việc chưa xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do nguyên nhân khách quan. Theo quy định của pháp luật việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất chuyển nhượng phải đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cho đến thời điểm hiện nay thửa đất mà bà P1 nhận đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng cho ông P, bà H3 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C như hai bên đã thoả thuận. Như vậy, thời hạn các bên thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc đã hết nhưng không thể thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà P1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà hai bên thoả thuận đặt cọc để chuyển nhượng cho nhau nên ông P, bà H3 yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc là phù hợp quy định của Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên đã cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng bao gồm nghĩa vụ chấp hành thời hạn

đặt cọc nhưng quá thời hạn đặt cọc bà P1 không xin cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thể thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bà P1 nên bà P1 phải hoàn trả lại cho ông P, bà H3 số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật và hướng dẫn tại điểm a mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ – HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo lời khai của các bên và sự thừa nhận của chị Đ1 số tiền cọc 100.000.000 đồng mà ông P, bà H3 giao cho bên nhận cọc thì số tiền này do chị Đ1 và bà P1 cùng nhận và cùng sử dụng như vậy chị Đ1 phải có trách nhiệm liên đới cùng bà P1 hoàn trả số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng cho ông P, bà H3 là phù hợp. Đối với số tiền phạt cọc do bà P1 là người đứng tên trên giấy đăng ký đất đai và trên Hợp đồng đặt cọc nên bà P1 phải chịu trách nhiệm thực hiện thanh toán tiền phạt cọc cho ông P, bà H3 là phù hợp.

Đối với yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên bà P1 và gia đình không được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp 1/2 diện tích thửa đất số 35, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Thôn T, D, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo giấy xác nhận đăng ký đất đai số 1343 do Văn phòng Đ2 chi nhánh huyện Đ cấp ngày 08/5/2017 mang tên Phạm Thị P1, để đảm bảo thi hành án: Thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa xác định chính xác các nội dung có liên quan đến quyền sử dụng đất của thửa đất trên về chủ thể có quyền sử dụng, hình thể, vị trí, diện tích mà nhà nước công nhận quyền sử dụng nên không thể thực hiện kê biên để đảm bảo cho các nghĩa vụ của bà P1. Do vậy, không chấp nhận đối với yêu cầu trên của ông P, bà H3 là phù hợp.

Bà P1 có lời khai về việc bà phải dỡ nhà cấp bốn có trên phần đất đã nhận đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà H3 nên bà yêu cầu ông P, bà H3 phải bồi thường giá trị căn nhà này cho bà nhưng sau đó bà không thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật Tòa án thụ lý giải quyết yêu cầu của bà. Tại phiên họp bà P1 xác định bà không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu trên trong vụ án này nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà P1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc là án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: 300.000 đồng; Chịu án phí

dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị tiền cọc và phạt cọc mà bà phải có trách nhiệm thanh toán là: 200.000.000 đồng, cụ thể: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng. Tổng cộng án phí bà P1 phải chịu là: 10.300.000 đồng.

Ông Trần Văn P và bà Lê Thị H3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do ông bà là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí phù hợp với quy định pháp luật, được miễn nộp tạm ứng án phí nên Tòa án không phải xử lý tạm ứng án phí.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các điều 117, 119, 328, 401, 422, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 200, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Luật Thi hành án dân sự.
- 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn P và bà Lê Thị H3 hủy Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 09/5/2021 giữa ông Trần Văn P, bà Lê Thị H3 với bà Phạm Thị P1 liên quan đến việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 39C tại thôn T, xã V, huyện Đ, Hà Nội theo Giấy xác nhận đăng ký đất đai số 1343/GXN – VPĐKĐĐ ngày 08/5/2017 của Văn phòng Đ2 – Chi nhánh huyện Đ.

Bà Phạm Thị P1 và chị Khuất Thị Minh Đ1 có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Trần Văn P và bà Lê Thị H3 số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Bà Phạm Thị P1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Văn P và bà Lê Thị H3 số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn P và bà Lê Thị H3 về việc bà P1 và gia đình không được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp 1/2 diện tích thửa đất số 35, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Thôn T, D, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo giấy xác nhận đăng ký đất đai số 1343 do Văn phòng Đ2 chi

nhánh huyện Đ cấp ngày 08/5/2017 mang tên Phạm Thị P1, để đảm bảo thi hành án.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, Điều 7 và Điều 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.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị P1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần giá trị tiền cọc và phạt cọc mà bà phải có trách nhiệm thanh toán là: 10.000.000 đồng. Tổng cộng án phí bà Phạm Thị P1 phải chịu là: 10.300.000 đồng (Mười triệu, ba trăm nghìn đồng).

Ông Trần Văn P và bà Lê Thị H3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do ông bà là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí phù hợp với quy định pháp luật, được miễn nộp tạm ứng án phí nên Tòa án không phải xử lý tạm ứng án phí.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ có quyền kháng cáo về phần có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Chi cục THA dân sự huyện Đông Anh;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Thanh

HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thu T4

