TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN L
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 14/2022/DSST
Ngày: 17/3//2022
V/v: Tr/c hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN L-THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Hoàng Thị Thu Nga

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Khanh

2. Ông Nguyễn Xuân Luyện

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Minh Ngọc – Thư ký Toà án nhân dân quận L, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận L tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thanh H - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận L, Thành phố Hà Nội- Toà án nhân dân quận L, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2020/TLST-DS ngày 02/11/2020 về việc " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2021/QĐXX-ST ngày 22 tháng 12 năm 2021 giữa:

Nguyên đơn: Bà ĐTTH, sinh năm 1970

Trú tại: Số 115B, tổ 25 phường PT, quận H, Tp Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Ông NĐH, sinh năm 1964

Trú tại: Thôn B, xã D, huyện G, Thành phố HN.

Ông H có mặt tại phiên tòa

Bị đơn: Bà TKC, sinh năm 1988.

Trú tại: số 59 tổ 21 phường L, quận L, TP HN.

Bà C có mặt tại phiên tòa

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông BTS, sinh năm 1983.

Trú tại: Thôn P, xã U, huyện Đ, TP HN.

Ông S vắng mặt tại phiên tòa

2. Ông NVĐsinh năm 1980

3. Bà CTN sinh năm 1980

Cùng trú tại: 193/30, tổ 14 phường Bm quận L, TP HN.

Ông Đ và bà N xin giải quyết vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 11/01/2018 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông NĐH trình bầy: Bà ĐTTH có quan hệ quen biết với bà TKC. Đầu năm 2016 bà C có nói với bà H là cần tiền muốn bán 01 mảnh đất 53m^2 tại thửa đất 20-1 tại phường L. Vì là chỗ quen biết nên bà H cũng biết bà C có mảnh đất ở phường L. Khi thấy bà C nói vậy bà H cũng đang có nhu cầu mua đất nên có hỏi để mua. Vì là chỗ quen biết chơi với nhau nên hai bên đã thống nhất thỏa thuận mua bán rất nhanh với giá mua là 02 tỷ đồng. Bà C nói cần tiền gấp nên có bảo bà H đưa tiền trước và làm thủ tục sau. Bà H đồng ý nên ngày 29/01/2016 bà H có hẹn bà C đến Ngân hàng rút tiền để đưa cho bà C. Tại đấy bà H đã rút 01 tỷ gửi tiết kiệm tại Ngân hàng cộng với 01 tỷ mang từ nhà đi để trả tiền mua đất cho bà C. Tại đây bà C đã nhận đủ số tiền 02 tỷ và có viết giấy bán đất cho bà H mảnh đất 53m^2. Tại giấy bán đất bà C có ghi rõ đã nhận đủ số tiền. Sau khi nhận tiền và viết giấy bán đất xong , bà H có bảo bà C đưa cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hẹn bà C hôm sau đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Bà C đồng ý và đưa cho bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H cầm giấy chứng nhận mới phát hiện đất có cả tên chồng bà C là ông BTS. Bà H có hỏi bà C là bán đất ông S có biết và đồng ý không, bà C bảo ông S biết và cũng đồng ý bán. Bà H có đề nghị bà C phải đưa cả ông S đến văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng. Bà C đồng ý hẹn hôm sau sẽ đưa cả ông S đến. Ngày hôm sau bà C có đến bảo bà H đưa giấy tờ tùy thân của bà H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà C để bà C đến lập hợp đồng công chứng trước, sau khi lập xong thì sẽ gọi cho bà H đến ký. Vì tin tưởng bà C nên bà H đã đưa chứng minh thư, sổ hộ khẩu bản sao chứng thực của bà H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà C để bà C đi làm thủ tục trước. Sau không thấy bà C gọi đi ra ký giấy tờ bà H có gọi điện cho bà C thì bà C có nói chưa làm được. Quá tin tưởng bà C bà H cũng không nói gì chỉ hẹn khi nào nào xong thì gọi cho bà H. Sau đó bà H liên tục gọi điện cho bà C thì bà C đều viện rất nhiều lý do để trì hoãn việc thực hiện tiếp việc sang tên mảnh đất cho bà H. Do bà H thúc ép nhiều lần thì bà C mới nói là bà đã chuyển nhượng sang cho người khác, có lập hợp đồng công chứng với họ nên không thể sang tên nhà đất cho bà H được. Bà C có hứa với bà H sẽ trả lại bà H tiền 02 tỷ đã nhận của bà H mong bà H thông cảm. Đến lúc này bà H mới biết bà C đã lừa bà H. Tiền bà H đã trả đủ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính lại đưa lại cho bà C nên bà H không biết làm cách nào nên đồng ý cho bà C trả lại tiền. Nhưng sau đó bà C vẫn không trả bà H tiền và thường xuyên bà H không liên lạc được. Bà H có đến nhà bà C ở L thì mới biết bà C không còn ở đó nữa nhà bỏ không. Sau đó nhiều lần bà H liên lạc với bà C hẹn gặp nhưng bà C hẹn nhưng không đến. bà H cũng không biết hiện bà C ở đâu. Bà H có về Đông Anh nơi có địa chỉ của chồng bà C nhưng cũng không gặp được ai.

Nay để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà H, tôi đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng 53m^2 tại thửa đất số (20-1) 1 tại phường L, quận L, TP HN đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà TKC và ông BTS theo giấy bán đất lập ngày 29/01/2016 giữa bà H với bà C. Nếu không được đề nghị Tòa án buộc bà C phải trả bà H số tiền 02 tỷ đồng và lãi suất từ tháng 2 năm 2016 cho đến nay theo lãi suất cho vay của Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

Ngoài ra tôi không còn yêu cầu hay đề nghị gì khác.

Bị đơn bà TKC trình bầy: Tôi khẳng định giữa tôi và chị ĐTTH không có bất cứ giao dịch mua bán đất nào cả. Trên thực tế tôi có vay của chị H số tiền là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng làm nhiều lần từ năm 2015 đến năm 2016. Với lãi suất 3.000 đồng/ 1.000.000 đồng/ 1 ngày. Chị H đưa tiền cho tôi làm nhiều lần. Hai bên không viết giấy tờ gì. Chị H có 01 quyển sổ ghi mỗi lần tôi trả lãi và yêu cầu tôi ký vào quyển sổ đó. Hiện nay chị H là người giữ quyển sổ này. Từ lúc vay, đến cuối năm 2016 tôi đều trả lãi đầy đủ cho chị H. Đến năm 2017, tôi chậm trả lãi cho chị H nên lúc đó chị H xác định tôi nợ chị H cả tiền gốc và lãi là 1.100.000.000 (một tỉ một trăm) đồng, trong đó 700.000.000 đồng là tiền gốc và 400.000.000 đồng là tiền lãi. Tại thời điểm năm 2017 đó tôi xác nhận bằng miệng số tiền tôi nợ chị H là 1.100.000.000 đồng. Hai bên không viết giấy tờ gì cho nhau. Do tôi chậm trả lãi nên chị H yêu cầu tôi phải viết giấy bán đất đối với mảnh đất 53m^2 thuộc thửa đất số (20-1)-1, tờ bản đồ số 8 có địa chỉ tại Tổ 22 phường L, quận L, TP HN để làm tin. Lúc đó tôi có trình bày với chị H là đất này hiện nay tôi đang cầm cố cho anh Văn (tôi không nhớ rõ họ tên đầy đủ) để vay số tiền khác. Nhưng chị H bảo cứ viết giấy bán đất để làm tin, bao giờ có tiền trả thì chị H sẽ xé giấy này đi. Tôi xác định giấy bán đất với nội dung "hôm nay ngày 29/01/2016 tôi có bán cho chị Đặng Thu H số CMT 011516023 thửa đất số BT910789 với diện tích 53m^2 với số tiền là 2 tỷ đồng. Tôi đã nhận đầy đủ số tiền trên" là do chính tay tôi viết và có ký tên. Nhưng thời điểm tôi viết giấy này không có người làm chứng, chỉ có tôi với chị H ngồi viết với nhau. Tôi xác định chữ ký người làm chứng trong tờ giấy trên không phải ký lúc tôi viết. Thực tế tôi không nhận số tiền 2 tỷ đồng từ chị H, tôi chỉ xác nhận tôi có nợ chị H số tiền là 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng. Tôi có xin chị H để được trả dần số tiền nợ này, nhưng chị H không đồng ý. Chị H đã nhiều lần cho người đến nhà gây sức ép, chửi bới tôi. Do tôi khó khăn nên thực tế, tôi chưa bao giờ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H, tôi có cho chị H xem để làm tin để cho chị H cho vay thêm tiền, nhưng chị H bảo không có đủ tiền cho vay thêm. Vì tôi bảo rằng nếu tôi cầm cố sổ đỏ thì phải cho tôi vay tiền gốc là hơn 1 tỷ đồng. Nhưng chị H không đồng ý vì chị H không có đủ tiền. Vì vậy, tôi cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi về. Nay chị H khởi kiện ra tòa yêu cầu tôi thực hiện hợp đồng mua bán đất mà tôi viết ngày 29/01/2016 tôi không đồng ý. Vì đây chỉ là giấy nhận nợ, không thể hiện nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trước đây, ngày 12/3/2021 trong bản tự khai tôi nhận là tôi có vay của chị H số tiền 2 tỷ đồng, nhưng nay tôi thay đổi lời khai, tôi xác định chỉ vay chị H số tiền là 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng cả gốc và lãi. Tôi đề nghị chị H cho tôi được trả dần số tiền này trong thời gian nhất thích hợp để tôi có khả năng thanh toán cho chị H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh BTS không đến tòa do vậy không có lời khai.

Ông NVĐ và bà CTN thống nhất trình bầy: Vợ chồng ông không có quan hệ quen biết gì đối với bà TKC hay bà ĐTTH. Chúng tôi không mua bán chuyển nhượng gì với bà TKC. Nguồn gốc đất như thế nào không rõ. Năm 2019 qua môi giới chúng tôi có nhận chuyển nhượng của chị H với giá 2 tỷ. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục pháp lý. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng tôi. Trước yêu cầu của bà H đối với bà C không liên quan gì đến vợ chồng tôi và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Ông H trình bầy: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị: Yêu cầu bà TKC tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà ĐTTH, nếu bà C không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì buộc bà C phải trả lại cho bà H số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Bà C trình bầy: Không đồng ý thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng. Thừa nhận giấy bán đất do bà C tự nguyện viết và ký nhưng trên thực tế không nhận 2 tỷ mà chỉ thừa nhận nợ là 1 tỷ 1 trăm triệu đồng cả gốc và lãi. Đồng ý trả số tiền 1tỷ 1 trăm triệu đồng và xin trả dần. Không trả lãi từ khi viết giấy bán đất đến nay.

Tại phiên tòa đại diện VKS phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi Tòa thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành và thực hiện tốt các quy định của pháp luật. Các đương sự: Nguyên đơn chấp hành tốt các quy định của pháp luật còn bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông BTS chấp hành không tốt các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự tại phiên tòa xác định: Không có căn cứ xác định bà C vay tiền của bà H; Xác định giữa bà ĐTTH và bà TKC có lập giấy giao dịch dân sự thể hiện tại Giấy bán đất lập ngày 29/01/2016. Xác định giao dịch dân sự giữa bà H và bà C vô hiệu do vi phạm các quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung.

Đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà ĐTTH về việc yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng.

Tuyên Giấy bán đất lập ngày 29/01/2016 giữa bà ĐTTH với bà TKC vô hiệu.

Buộc bà C phải trả cho bà H 2 tỷ đồng đã nhận

Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu mỗi bên chịu ½ lỗi

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

* Về tố tụng: Bà ĐTTH khởi kiện yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng, bà TKC không đồng ý. Hiện bà TKC có HKTT và đang ở tại phường L, quận L, TP HN. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến đất tại phường L, quận L, Thành phố Hà Nội. Do vậy xác định quan hệ pháp luật là: Tranh

chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự , Toà án nhân dân quận L thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật.

Bà ĐTTH là người khởi kiện và ủy quyền cho ông NĐH. Do vậy bà H là nguyên đơn ông H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Bà TKC là người bị bà H khởi kiện do vậy bà C là bị đơn.

Tại thời điểm chuyển nhượng ông BTS có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện tại ông NVĐvà bà CTN là người đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp do vậy họ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ông NVĐ và bà CTN có đơn xin giải quyết vắng mặt. Ông S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông S, ông Đ và bà N.

* Về nội dung: Ông NĐH đại diện theo ủy quyền của bà ĐTTH đề nghị Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại Giấy bán đất lập ngày 29/01/2016. Tại giấy bán đất bà C có viết " Hôm nay ngày 29/01/2016 tôi có bán cho chị ĐTTH số CMT 011516023 thửa đất số BT910789 với diện tích 53m^2 với số tiền là 2 tỷ đồng. Tôi đã nhận đầy đủ số tiền trên, Giấy bán đất có chữ ký bên bán là bà TKC" Bà C thừa nhận giấy do bà viết nhưng không thừa nhận có việc bán đất. Bà có trình bầy đây là tiền vay nợ giữa bà với bà H nhưng do không có tiền trả bà H yêu cầu nên buộc bà phải ghi như vậy. Tòa án đã yêu cầu bà C cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh có việc vay tiền giữa hai người nhưng bà C không cung cấp được. Do vậy không có căn cứ xác định giữa bà H và bà C có sự vay tiền mà thấy cần xác định giữa bà H và bà C có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giấy bán đất lập năm 2016 do vậy áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 làm căn cứ giải quyết.

Xét hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, HĐXX thấy:

Về hình thức của việc chuyển quyền sử dụng đất: Khoản 2 điều 117 Bộ luật dân sự quy định "hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong tr- ờng hợp pháp luật có quy định". Khoản 2 điều 119 Bộ luật dân sự quy định " Trong tr- ờng hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải đ- ợc thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó". Khoản 1 điều 502 BLDS quy định " Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải đ- ợc lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan". Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định " Hợp đồng chuyển nhượng phải được công thức hoặc chứng thực…" .Theo quy định điều 503 của BLDS thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai. Theo quy định tại khoản 3 điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Nh- vậy "Giấy bán đất" là văn bản chứng minh có việc chuyển nh- ợng đã vi phạm về hình thức đây là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Tại giấy bán đất thể hiện: "Hôm nay ngày 29/01/2016 tôi có bán cho chị Đặng T. Thu H số CMT 011516023 thửa

đất số BT910789 với diện tích 53m^2 với số tiền là 2 tỷ đồng. Tôi đã nhận đầy đủ số tiền trên" Giấy bán đất có chứ ký bên bán là bà TKC. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT910789 thể hiện chủ sở dụng đất là bà TKC và ông BTS. Khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định " Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây: a) Bất động sản". Như vậy việc bà C tự ý viết giấy chuyển nhượng tài sản chung của ông bà cho bà H khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ông S là vi phạm về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng.

Từ những phân tích trên thấy có đủ cơ sở xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) cả về hình thức và nội dung đều vi phạm các quy định của pháp luật. Do vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa và ĐTTH và bà TKC bị vô hiệu. Và đây cũng là căn cứ không chấp nhận yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng của bà ĐTTH.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng được giải quyết theo quy định tại điều 131 của Bộ luật dân sự. Bà ĐTTH biết là đất thuộc quyền sử dụng của cả ông S và bà C nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng, bà TKC biết đây là tài sản chung vợ chồng nhưng vẫn ký chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng quyềm sử dụng đất hai bên chỉ viết tay không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng, như vậy cả hai đều có lỗi trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu do vậy mỗi bên phải chịu ½ lỗi

Tại biên bản định giá ngày 12 tháng 5 năm 2021 thể hiện; Đất có trị giá là 50.000.000 đồng/1m^2 : 53m^2 x 50.000.000 đồng/1m^2 = 2.650.000.000 đồng.

Khoản 2 điều 131 Bộ luật dân sự quy định: " Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận" Nh- vậy bà C phải trả cho bà H 2.000.000.000 đồng bà đã nhận.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu được tính: 2.650.000.000 đồng – 2.000.000.000 đồng = 650.000.000 đồng. Đây là hậu quả pháp lý do hợp đồng chuyển nh- ợng bị vô hiệu, mỗi bên có trách nhiệm chịu 1/2 lỗi là 325.000.000 đồng. Nh- vậy thấy cần buộc bà C phải thanh toán trả cho bà H tổng cộng là: 2.325.000.000 đồng.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27; Bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Các đ- ơng sự có quyển kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- □p dụng khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 điều 39; Các điều 147, 227, 228, 266, 267, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự ;

- Căn cứ các điều 117, 119,122, 131, 501, 502; 503 và 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014

- Căn cứ điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Luật đất đai năm 2015

- Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà ĐTTH về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố "Giấy bán đất lập ngày 29/01/2016" vô hiệu.

3. Buộc bà TKC phải thanh toán trả cho bà ĐTTH 2.325.000.000 đồng.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về án phí: Bà ĐTTH phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà TKC phải chịu 16.250.000 án phí dân sự sơ thẩm. Bà H đã nộp 36.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2018/0017197 ngày 26/10/2020. Nay được trả lại 35.700.000 đồng.

Tr- ờng hợp bản án đ- ợc thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì ng- ời đ- ợc thi hành án dân sự, ng- ời 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 c- ỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án đ- ợc thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi gửi:
- Các đương sự
- Tòa án nhân dân TP Hà Nội;
- VKSND quận L;
- THADS quận L;
- Lưu TA

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Thu Nga