

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2- PHÚ THỌ
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 14/2025/DS-ST

Ngày 29/9/2025

Vv: " *Tranh chấp giao dịch dân sự* "

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2- PHÚ THỌ
Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thanh Loan

Các hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Tiến Dũng và ông Nguyễn Tiến Dũng

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: ông Bùi Tùng Lâm – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 2- Phú Thọ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- Phú Thọ tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Ngọc Lệ - Kiểm sát viên

Ngày 26 và ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 2- Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp giao dịch dân sự; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2025/QĐST- DS ngày 10/9/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Hồng V, sinh năm 1995;

Địa chỉ liên hệ: Xóm B, xã V, (xã V, huyện T cũ), tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng L, sinh năm 1961

Địa chỉ liên hệ: Xóm B, xã V, (xã V, huyện T cũ), tỉnh Phú Thọ (có mặt)

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1991;

Địa chỉ liên hệ: Khu G, xã P (khu G, xã T, huyện L cũ), tỉnh Phú Thọ (có mặt)

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Công ty cổ phần T4 (sau đây gọi tắt là Công ty T4)

Địa chỉ liên hệ: Số A, L, phường V, tỉnh Phú Thọ (phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cũ)

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Đại T1, chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần T4 Thủ đô

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thiên T2, chức vụ: giám đốc chi nhánh P - công ty cổ phần T4 (vắng mặt)

- Bà Phùng Thị H, sinh năm 1961

Địa chỉ liên hệ: Khu E, xã P (khu E, xã T, huyện L cũ), tỉnh Phú Thọ (vắng mặt)

Chị Phùng Thị T3, sinh năm 1992.

Hộ khẩu thường trú: Thôn T, xã H, tỉnh Hưng Yên (thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Thái Bình cũ)

Địa chỉ cư trú hiện nay: Khu E, xã P (khu E, xã T, huyện L cũ), tỉnh Phú Thọ (vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1976.

Địa chỉ liên hệ: Khu I, xã P (khu I, xã T, huyện L cũ), tỉnh Phú Thọ (vắng mặt)

- Chị Bùi Thị Hồng H2, sinh năm 1984.

Địa chỉ liên hệ: Khu E, xã P (khu E, xã T, huyện L cũ), tỉnh Phú Thọ (có mặt)

- Chị Nguyễn Thị V1, sinh năm 1989

Địa chỉ: Khu H, xã P (khu H, xã T, huyện L cũ), tỉnh Phú Thọ (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1971

Địa chỉ: Khu D, xã P (khu D, xã T, huyện L cũ), tỉnh Phú Thọ (có mặt)

Những người làm chứng:

- Anh Nguyễn Huy K, sinh năm 1990.

Làm Việc tại Văn phòng Ban quản lý dự án sông H thuộc công ty cổ phần T4

Địa chỉ liên hệ: Tại Khu chợ M, xã P (khu C, xã T, huyện L cũ), tỉnh Phú Thọ (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn (anh V) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Hồng L) trình bày:*

Năm 2021, anh Nguyễn Hồng V liên hệ và quen với chị Nguyễn Thị T để mua quyền ưu tiên mua đất. Do anh V đi vắng, ông L là người trực tiếp giao dịch, đưa tiền cho chị Nguyễn Thị T. Tuy nhiên mọi thỏa thuận mua bán về việc mua đơn quyền ưu tiên mua đất dự án là do thỏa thuận mua bán giữa chị T và anh V. Ông L chỉ là người đến gặp chị T và thanh toán tiền cho chị T thay anh V.

Thời điểm đó ông L và anh V không hề gặp bà H hoặc chị T3 và cũng không biết họ là ai, ông L chỉ gặp chị T để giao dịch. Chị T có giao cho ông L xem 01 đơn đăng ký nguyện vọng của chị T3 và nói chỉ cần cầm đơn đăng ký nguyện vọng của chị T3 có xác nhận của UBND xã sẽ mua được đất với giá ưu tiên. Anh V2 đã nhờ ông L mang 400.000.000đ ra để giao cho chị T mua quyền ưu tiên mua đất dự án. Khi ông L giao tiền cho chị T xong, ông L có yêu cầu phải ra

chính quyền xã để làm thủ tục công chứng việc mua bán. UBND xã trả lời không thực hiện được việc công chứng nên ông L có yêu cầu chị T phải viết giấy biên nhận tiền cho ông L. Khi đó, chị T có nói với ông là mọi thủ tục mua đất chị T sẽ lo tất. Sau khi nhận được đơn, Công ty T4 không liên hệ gì với anh V2. Ông L và anh V2 cũng không biết họ hợp và làm thủ tục khi nào bởi lẽ họ chỉ mời những người có đủ điều kiện để mua đất. Chị T cũng không trao đổi liên lạc gì với gia đình ông. Sau này có một người quen gọi điện thông báo thì gia đình ông mới biết để liên hệ.

Tại thời điểm công ty yêu cầu đặt cọc tiền để mua đất, ông L và anh V2 không được biết thông tin, công ty chưa triển khai được dự án. Khi anh V2 đến để nộp tiền, anh K yêu cầu nộp cọc 90% giá trị mua đất nhưng không đồng ý kí vi bằng hoặc công chứng hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, công ty nhận tiền đặt cọc nhưng không đồng ý làm các thủ tục pháp lý về đặt cọc như xuất biên lai thu tiền đặt cọc, ký hợp đồng đặt cọc, cũng như công ty không đồng ý làm thủ tục hợp đồng đặt cọc với người không thuộc diện ưu tiên (anh V2). Khi đó, anh V2 đã trực tiếp thông báo cho chị T tình hình hình sự việc và yêu cầu chị T trả tiền nhưng chị T không trả.

Năm 2024, khi thực hiện giao dịch, do bà H trình bày bà bị mất cấp đơn được phát và xã xác nhận nên chị T đã liên hệ và thỏa thuận với bà H và chị T3 như thế nào ông không biết, sau đó bà H mới đồng ý ký giấy chuyển nhượng đơn quyền mua đất cho anh V2. Anh V2 không phải trả khoản tiền nào cho bà H và chị T3 và cũng không có thỏa thuận gì về tiền. Chị T là người giao dịch tiền như thế nào thì ông L và anh V2 không biết.

Tại phiên tòa, ông L trình bày bổ sung, do chị T liên hệ, sau khi ký giấy chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đất với bà H và chị T3, ngày 08/8/2024 anh V2 có ra công ty Sông H thủ đô liên hệ để mua đất với giá ưu tiên theo suất ưu tiên của bà H và chị T3. Công ty yêu cầu đặt cọc tiền để anh V2 được mua đất nhưng công ty không đồng ý kí vi bằng hoặc chứng thực. Anh V2 và ông L thấy việc chỉ có hợp đồng đặt cọc và giấy nhận tiền đặt cọc nhưng các điều khoản không thể hiện rõ bao giờ được nhận đất và không đồng ý công chứng hoặc lập vi bằng là không đảm bảo quyền lợi cho anh V2 nên anh V2 và ông L không đồng ý nộp tiền đặt cọc để mua đất.

Giao dịch giữa chị T và anh V2 là không hợp pháp do chị T không có quyền bán đơn của chị T3. Anh V2 ký giao dịch với bà H và chị T3 thì công ty không thực hiện các giao dịch mua bán đất dự án đối với anh V2. Vì vậy giao dịch trên là không thể thực hiện. Tại đơn khởi kiện, anh V2 xác định giao dịch không thực hiện được, yêu cầu chị T phải trả lại cho anh số tiền 400.000.000đ; Tại bản tự

khai của anh V2 và tại biên bản hòa giải, anh V2 và ông L đại diện cho anh V2 đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch giữa anh V2 với chị T, bà H, chị T3 là vô hiệu. Yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, chị T phải có nghĩa vụ trả lại cho anh V2 số tiền là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng chẵn).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là chị Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2021, do nhà nước có chủ trương thu hồi đất lúa của các hộ dân trong xã T (huyện L cũ) để quy hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất thương mại, dịch vụ. Sau khi người dân bị thu hồi đất, chính quyền địa phương có cam kết các hộ dân có đất thu hồi sẽ được chính quyền địa phương đề nghị với đơn vị trúng đấu giá sẽ dành quyền ưu tiên mua một ô đất ở với giá ưu đãi. Bà Phùng Thị H và chị Phùng Thị T3 thuộc diện được ưu tiên có quyền mua một ô đất, được chính quyền địa phương cấp cho 01 tờ mẫu đơn trong đó có nội dung thông tin của bà H và chị T3, UBND xã T có xác nhận về quyền ưu tiên mua đất.

Do gia đình bà H không có điều kiện về tiền để mua ô đất ở nên bà H đã bán quyền ưu tiên mua đất cho bà Nguyễn Thị H3 (người cùng khu) sau đó quyền ưu tiên mua đất này đã được lần lượt bán lại, bà H3 bán cho chị H2, chị H2 bán lại cho chị V1, chị V1 bán lại cho chị H1, chị H1 đã bán lại cho chị T.

Ngày 29/3/2021, tại nhà ông S (là bạn của của ông L), chị T có bán cho ông L 01 đơn ưu tiên mua đất (quyền mua đất tại dự án xây dựng khu nhà ở và chợ đầu mối Đ tại xã T) của bà H và chị T3 cho ông Nguyễn Hồng L (bố của anh V2). Sau khi các bên thỏa thuận có sự chứng kiến của ông S, anh chị S, ông L thống nhất mua và thanh toán tiền cho chị T với giá trị là 400.000.000đ. Chị đã nhận tiền đủ từ ông L. Sau khi công ty thông báo về bán đất, chị mới liên hệ cho ông L thì được biết, ông mua đơn để mua đất cho con trai. Lúc đó anh V2 mới giao dịch với chị.

Năm 2024, khi Công ty T4 triển khai thu tiền đặt cọc để bán đất, chị T đã có trách nhiệm có liên hệ với các bên liên quan là những người bán đơn (gồm bà H3, chị V1, chị H2, chị H1) và bà H, chị T3 để cùng nhau hoàn thiện thủ tục đảm bảo bán quyền ưu tiên mua đất cho anh Nguyễn Hồng V. Ngày 08/8/2024, anh V đã cùng bà H, chị T3 lập bản giấy chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đất. Giao dịch này thực chất là để hoàn thiện giấy tờ đã mua quyền ưu tiên mua đất trước đó để giúp anh V trực tiếp giao dịch với công ty mua ô đất với giá ưu tiên từ quyền ưu tiên của bà H, chị T3. Kể từ khi anh V ký nhận quyền ưu tiên và trực tiếp giao dịch với công ty để đặt cọc mua đất, chị T đã hết nghĩa vụ vì đã chuyển xong quyền ưu tiên mua đất cho anh V.

Sau đó chị được biết và giúp anh V có liên hệ với công ty T4 để được hướng dẫn các thủ tục đặt cọc mua 01 ô đất với giá theo diện ưu tiên tại đơn của bà H và chị T3. Công ty đã thông báo cho anh V biết hết thời hạn 18/8/2024 nếu anh V không đặt cọc thì không có quyền mua đất với giá ưu tiên nữa mà sẽ phải tham gia mua đất theo giá thị trường. Anh V2 đã yêu cầu công ty cùng anh đến UBND xã chứng thực hợp đồng đặt cọc nhưng không được chấp nhận vì phía công ty cho rằng Hợp đồng đặt cọc không quy định bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Vài ngày sau chị có liên hệ với anh V2 thì được anh nói anh không có đủ tiền đặt cọc nên không mua đất.

Nay anh V2 khởi kiện yêu cầu hủy giao dịch dân sự mua bán quyền ưu tiên mua đất vì cho rằng giao dịch dân sự vô hiệu, quan điểm của chị T không chấp nhận yêu cầu của anh V2. Quyền ưu tiên mua đất của bà H và chị T3 đã được chị T, chị H1, chị H2, chị V1, bà H3 mua lại và bán cho anh V2. Giữa các bên đã làm thủ tục kết nối để anh V2 nhận được quyền ưu tiên mua đất từ chị T3, bà H đầy đủ. Anh V2 đã liên hệ với công ty T4 thủ đô để mua đất với giá ưu tiên nhưng anh V2 làm mất giá trị quyền ưu tiên mua đất tại công ty do gia đình anh V2 không mua, nên gia đình anh V2 phải chịu trách nhiệm. Việc mua bán quyền ưu tiên mua đất này không bị pháp luật cấm, đơn vị chủ đầu tư dự án và là đơn vị chuyển nhượng đất là công ty T4 bán đất cho người đã mua lại quyền ưu tiên mua đất này do người dân có đất bị thu hồi không phải ai cũng có điều kiện về kinh tế và nhu cầu để mua thêm 01 ô đất ở, đất có mục đích sử dụng vào dịch vụ, thương mại.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Phùng Thị T3 trình bày:

Chị T3 và mẹ chị là bà Phùng Thị H có diện tích lúa 251m² tại khu D, xã T cũ năm 2021 được nhà nước thu hồi để chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất dịch vụ, thương mại và đất ở. Khi thu hồi đất, chính quyền địa phương có giải thích, thông báo, những người có đất bị thu hồi sẽ được quyền ưu tiên mua 01 ô đất với giá ưu tiên.

Đơn xin ưu tiên được mua đất do UBND xã soạn thảo mẫu và chuyển cho gia đình chị. Còn danh sách các hộ được ưu tiên mua đất thì do chính quyền địa phương lập.

Chị T3 và bà H thuộc diện được ưu tiên có quyền mua một ô đất, được chính quyền địa phương cấp cho 01 tờ mẫu đơn. Sau khi gia đình chị kê khai điền thông tin, UBND xã T có xác nhận về quyền ưu tiên mua đất.

Do gia đình chị không có điều kiện để mua 01 ô đất nên chị và bà H đã bán quyền ưu tiên mua đất cho bà Nguyễn Thị H3 (người cùng khu). Sau đó bà H3 bán cho ai chị không để ý.

Năm 2024, chị T có liên hệ với gia đình chị để làm thủ tục hoàn thiện việc bán quyền ưu tiên mua đất cho anh Nguyễn Hồng V do đơn xin quyền ưu tiên mua đất của gia đình chị đã chuyển nhượng đến chị T.

Chị T3 và bà H cùng anh V, chị T có đến Công ty T4 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua đất, có anh K (cán bộ của công ty T4) là người làm chứng. Sau khi ký giấy chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đất, chị T đã giao cho anh V các đơn xin quyền ưu tiên mua đất, các thông báo của công ty để anh V tự liên hệ với công ty, chị T3 không liên quan đến bất cứ hoạt động mua bán nào nữa.

Về tiền nhận chuyển nhượng: chị và bà H nhận tiền chuyển nhượng từ bà H3, còn bà H3 thanh toán cho những người khác và chị T như thế nào chị không biết. Chị và bà H không nhận bất cứ khoản tiền nào của anh V. Chị và bà H chỉ hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng với anh V thay cho những người đã mua đơn của chị, trong đó có bà H3, chị T theo đề nghị của chị T.

Nay anh V khởi kiện chị T đòi tiền mua quyền ưu tiên mua đất, chị T3 khẳng định chị và bà H đã bán quyền ưu tiên được mua đất, chị đã hỗ trợ những người đã mua quyền ưu tiên mua đất của chị và bà H (hỗ trợ bà H3, chị T) để chuyển quyền ưu tiên đến anh V, còn lý do vì sao anh V không mua đất hoặc không mua được đất chị không biết. Chị không liên quan đến tranh chấp giữa anh V và chị T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H3 (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Năm 2021, chị Phùng Thị T3 và bà Phùng Thị H là hộ gia đình có diện tích lúa tại khu D, xã T cũ được nhà nước thu hồi để chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Khi thu hồi đất, UBND xã có thông báo đến những người có đất bị thu hồi sẽ được quyền ưu tiên mua 01 đất với giá ưu tiên và mỗi hộ gia đình được chính quyền địa phương hỗ trợ soạn thảo giúp mẫu Đơn xin ưu tiên được mua đất.

Gia đình bà H và chị T3 thuộc diện được ưu tiên có quyền mua một ô đất nhưng có nói với bà là không có điều kiện mua đất và muốn bán quyền ưu tiên. Sau khi bà tham khảo thông tin những người có quyền ưu tiên mua đất, nếu không mua có quyền bán lại quyền ưu tiên đó cho người khác mua đất nên bà đã mua lại quyền ưu tiên mua đất của bà H và chị T3. Bà mua quyền ưu tiên mua một ô đất của bà H và chị T3 là 170.000.000đ (một trăm bảy mươi triệu đồng chẵn). Bà đã thanh toán đủ tiền cho bà H và chị T3. Sau đó bà đã bán lại quyền ưu tiên này cho chị Bùi Thị Hồng H2, chị H2 bán lại cho ai bà không biết.

Sau này bà được biết, chị T là người đã mua lại quyền ưu tiên mua đất này và bán lại cho anh V. Khi công ty thông báo đến những người có quyền ưu tiên mua đất, bà cùng những người mua quyền ưu tiên mua đất của bà H và chị T3

trong đó có chị T đã hỗ trợ anh V để được quyền ưu tiên mua đất. Cụ thể, đã liên hệ bà H, chị T3 làm thủ tục chuyển quyền ưu tiên mua đất cho anh V, có nhân viên của công ty Sông H thủ đô chứng kiến. Tại thời điểm đó, công ty cũng thông tin là những người đã mua lại quyền ưu tiên mua đất vẫn được mua đất với giá ưu tiên.

Sau khi các bên kí giấy chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đất, chị T đã giao cho anh V các đơn xin quyền ưu tiên mua đất, các thông báo của công ty để anh V tự liên hệ với công ty, bà không liên quan đến bất cứ hoạt động mua bán nào giữa các bên nữa.

Về tiền nhận chuyển nhượng: Bà trả tiền chuyển nhượng cho bà H; sau đó bà bán lại cho bà Bùi Thị Hồng H2, còn bà H2 bán lại cho những người khác thế nào bà không biết. Tuy nhiên tất cả những người cùng mua quyền ưu tiên của bà H và chị T3 đã hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng cho anh V xong trước thời hạn công ty T4 Thủ đô yêu cầu phải đặt cọc tiền mua đất.

Nay anh V khởi kiện chị T đòi tiền mua quyền ưu tiên mua đất, có quan điểm, những người đã bán quyền ưu tiên mua đất đã hỗ trợ hoàn thiện mọi thủ tục để chuyển quyền ưu tiên đến anh V, còn lý do vì sao anh V không mua đất hoặc không mua được đất bà không biết. Bà không liên quan đến tranh chấp giữa anh V và chị T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị Bùi Thị Hồng H2 (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Chị mua 01 đơn ưu tiên mua đất đứng tên bà H và chị T3 (quyền mua đất tại dự án xây dựng khu nhà ở và chợ đầu mối Đ tại xã T) của bà H3. Sau đó chị bán lại cho chị V1. Khi bán mua đơn này, chỉ có thỏa thuận giữa chị và bà H3, chị và chị V1, không có giao dịch giữa các bên với bà H và chị T3. Sau đó chị được biết chị V1 bán lại cho chị H1 và chị H1 bán lại cho chị T. Việc mua bán trên chỉ có thỏa thuận miệng và đưa tờ đơn của bà H, chị T3 chứ không lập văn bản gì. Nay chị xác định giao dịch trên mua bán đã xong, chị không liên quan đến vụ việc trên. Chị từ chối tham gia tố tụng trong vụ án dân sự này vì không liên quan đến việc mua bán giữa chị T và anh V.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày:

Chị H1 mua 01 đơn ưu tiên mua đất (quyền mua đất tại dự án xây dựng khu nhà ở và chợ đầu mối Đ tại xã T) của chị Nguyễn Thị V1. Đơn này đứng tên chị Phùng Thị T3 và bà Phùng Thị H. Khi mua đơn này, chỉ có thỏa thuận giữa chị và chị V1, không có giao dịch giữa bà H và chị T3. Sau đó vì không có nhu cầu dùng đến, chị đã chuyển nhượng lại quyền mua trên cho chị T. Chị T giao dịch bán cho ai chị không được biết. Việc mua bán trên chỉ có thỏa thuận miệng và đưa tờ đơn

của bà H, chị T3 chứ không lập văn bản gì. Nay chị xác định giao dịch trên mua bán đã xong, chị không liên quan đến vụ việc trên. Chị từ chối tham gia tố tụng trong vụ án dân sự này vì không liên quan đến việc mua bán giữa chị T và anh V.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị V1 trình bày:

Năm 2021, chị V1 có mua quyền ưu tiên mua một ô đất tại dự án nông thôn mới T do chị Bùi Thị Hồng H2 bán.

Sau 03 tháng, chị không có nhu cầu nên đã bán lại quyền ưu tiên mua đất này cho chị Nguyễn Thị Thanh H1. Sau này dự án được thực thi, chị mới biết chị H1 đã bán lại quyền ưu tiên mua đất này cho chị T và chị T đã chuyển nhượng lại quyền ưu tiên mua đất này cho anh V.

Năm 2024, công ty T4 đã triển khai dự án và đã thực hiện đúng nghĩa vụ cấp quyền mua cho người giữ đơn (tức người sở hữu đơn là người cuối cùng). Ở đây, công ty T4 tiếp nhận quyền mua, bán đất cho anh V. Chị được biết, công ty T4 và chị T đã thông báo và đôn đốc anh V mua đất theo quy định của Công ty T4 nhưng được biết anh V đã từ chối quyền mua đất đó. Nay anh V khởi kiện chị T chị thấy không đúng. Việc mua bán đơn từ, chị H2 và chị H1 hoàn toàn tự nguyện và thỏa thuận. Việc tranh chấp của chị T và anh V chị không liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo pháp luật

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thiên T2 (đại diện theo ủy quyền của Công ty T4) trình bày:

Dự án khu nhà ở và chợ đầu mối Đ: Công ty cổ phần T4 được công nhận trúng đấu giá theo Quyết định 1816/QĐ- UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh P. Sau khi công ty triển khai thực hiện dự án, phần hạ tầng được hoàn thiện và đầy đủ pháp lý. Công ty tiến hành xây dựng giá dựa trên chi phí đầu tư dự án và giá thị trường thời điểm hiện tại. Công ty không có chủ trương nào bán đất ở tại dự án theo giá phê duyệt của Nhà nước.

Đối tượng được mua đất theo giá ưu tiên là các hộ dân có đất bị thu hồi theo danh sách của UBND xã T cung cấp.

Theo danh sách của UBND xã T cung cấp, bà Phùng Thị H được mua 01 ô đất theo giá ưu tiên; trong danh sách không có tên của bà Phùng Thị T3. Công ty không nhận được đơn đăng ký nguyện vọng về việc mua đất tại dự án của bà Phùng Thị H và chị Phùng Thị T3 nên công ty không làm thủ tục mua bán nào theo đơn đăng ký nguyện vọng mua đất của bà H và chị T3.

Người có quyền được ưu tiên mua 01 ô đất có quyền bán lại quyền ưu tiên mua ô đất cho người khác theo thỏa thuận dân sự. Trong quá trình bà H và chị T3 bán quyền ưu tiên mua 01 ô đất ở cho anh Nguyễn Hồng V, bà H, chị T3, anh V không thông báo đến công ty. Công ty không xác nhận gì cho bà H và chị T3

chuyển giao quyền mua ưu tiên mua đất cho anh V. Việc mua bán quyền ưu tiên từ bà H sang anh V là việc cá nhân, không có bất kỳ liên quan đến công ty. Anh Lê Huy K1 là nhân viên của công ty, việc anh K1 làm chứng trong việc chuyển nhượng giữa bà H, anh V, chị T3 là việc cá nhân riêng tư, không liên quan đến công ty.

Công ty có thông báo đến bà H bằng văn bản ngày 02/8/2024 về thời gian nộp tiền đặt cọc để thực hiện quyền mua 01 ô đất, cụ thể:

Ngày 03/01/2024, Công ty thông báo giá đất bán cho các hộ dân có đất bị thu hồi tại dự án; Ngày 02/8/2024, Công ty gửi thông báo đến từng hộ có đất bị thu hồi theo danh sách của UBND xã với nội dung sau: Các hộ có nhu cầu mua đất đến văn phòng bán hàng của công ty Đ2 và đặt cọc theo danh sách của UBND xã đề nghị (có tên bà Phùng Thị H, bà H nhận được thông báo của công ty ngày 06/8/2024). Sau ngày 18/8/2024, hộ nào không ra đăng ký và nộp tiền đặt cọc sẽ không còn bất kỳ quyền lợi ưu đãi nào. Công ty đã thông báo nhiều lần về nội dung trên qua các kênh thông tin loa, đài của xã, khu.

Ngày 12/8/2024, anh V có đến văn phòng bán hàng của Công ty để liên hệ thủ tục. Anh V có đưa cho nhân viên bán hàng xem giấy chuyển nhượng quyền mua đất giữa bà H và anh V. Nhân viên công ty có trao đổi nếu anh nhận được quyền lợi của bà H thì anh có quyền đặt cọc để mua đất theo thông báo đã gửi cho bà H ngày 02/8/2024. Anh V yêu cầu công ty cùng anh ra UBND xã thực hiện thủ tục công chứng khi anh nộp tiền đặt cọc. Tuy nhiên, công ty không đồng ý do giao dịch đặt cọc không yêu cầu bắt buộc phải thực hiện công chứng theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Luật đất đai 2024.

Hết ngày 18/8/2024, công ty không thấy anh V cũng như bà H đến công ty đăng ký và nộp tiền đặt cọc mua đất. Đến thời điểm hiện tại, anh V, bà H, chị T3 không mua được ô đất nào của công ty theo diện đối tượng được ưu đãi.

Người làm chứng, anh Lê Huy K1 trình bày:

Anh K1 là nhân viên văn phòng làm Việc tại Văn phòng Ban quản lý dự án Sông H thuộc công ty cổ phần T4

Địa chỉ liên hệ: Tại Khu chợ M, xã P (khu C, xã T, huyện L cũ), tỉnh Phú Thọ

Tại thời điểm ngày 08/8/2024, bà Phùng Thị H, bà Phùng Thị T3 cùng với anh Nguyễn Hồng V có đến trụ sở văn phòng tại khu C mới, các bên có lập giấy chuyển nhượng quyền mua đất tại dự án xây dựng khu nhà ở và chợ đầu mối Đ tại xã T. Khi đó anh ngồi làm việc ở đó và các bên có nhờ anh ký chứng kiến việc các bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền. Anh làm chứng với tư cách cá nhân khi chứng kiến các bên có làm văn bản thỏa thuận chứ không làm chứng về nội

dung và cũng không chứng kiến với tư cách là nhân viên của công ty. Anh không thấy các bên có thanh toán khoản tiền nào cho nhau và anh không làm chứng hay chứng kiến về việc giao nhận tiền.

Sau khi anh V nhận được quyền ưu tiên mua đất, do anh K1 là nhân viên của công ty thực hiện việc bán hàng (tư vấn cho khách hàng), anh V có gặp anh K1 để hỏi về việc mua 01 ô đất. Anh K1 có thông báo cho anh V (bằng miệng) về thời hạn hết quyền ưu tiên mua đất là ngày 18/8/2024 và thông báo cho anh V về thủ tục đặt cọc. Do người có quyền ưu tiên mua đất đã được thông báo bằng văn bản trước đó, anh V đến công ty để liên hệ giao dịch nên anh K1 thông báo lại cho anh V bằng miệng để anh V nắm được thông tin, công ty không có văn bản lại cho anh V bởi anh V không nộp đơn ưu tiên và không đồng ý đặt cọc mua đất.

Qua các thông tin đã giao dịch với anh V, anh V yêu cầu công ty phải đến UBND xã công chứng hợp đồng đặt cọc nhưng anh K1 và nhân viên công ty đã trả lời không cần công chứng bởi luật không quy định bắt buộc. Sau đó anh K1 không biết vì sao anh V không quay lại mua đất.

Sau khi hết thời hạn để nhận quyền ưu tiên mua đất, anh V có quay lại đề nghị công ty bán cho 01 ô đất ưu tiên nhưng vì thời điểm đó đã hết thời hạn, công ty đã chuyển nhượng đất cho những người có yêu cầu nên không còn các ô đất ở tại dự án để bán cho anh V với giá ưu tiên nữa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Phú Thọ phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật, không có vi phạm.

Bà H (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến phiên tòa là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do không có căn cứ xác định giao dịch dân sự giữa anh V và chị T, bà H, chị T3 là vô hiệu.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Quan hệ tranh chấp: Tại đơn khởi kiện, anh V trình bày anh và chị T giao dịch mua bán quyền ưu tiên đất nhưng giao dịch không thực hiện được, anh đề nghị chị T phải trả cho anh số tiền đã mua quyền ưu tiên mua đất là 400.000.000đ. Tại bản tự khai và phiên hòa giải, anh V đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự (nhận chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đất) vô hiệu và yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 400.000.000đ (giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu). Xét yêu cầu của anh V tại đơn khởi kiện ban đầu xuất phát từ giao dịch dân sự mua bán quyền ưu tiên đất giữa hai bên có tranh chấp, để xem xét yêu cầu khởi kiện của anh V có cơ sở pháp lý hay không cần xem xét toàn diện giao dịch dân sự có liên quan đến khoản tiền giao dịch giữa anh V và chị T. Vì vậy, yêu cầu của anh V đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được xác định là yêu cầu khởi kiện bổ sung và không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu; Căn cứ Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là tranh chấp giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn (chị Nguyễn Thị T) có nơi thường trú tại khu G, xã P (khu G, xã T, huyện L cũ), tỉnh Phú Thọ; căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ, nay sau sáp nhập là Tòa án nhân dân khu vực 2- Phú Thọ.

[1.3] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà H (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) nhưng bà H vắng mặt lần thứ hai (không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông T2 (đại diện theo ủy quyền của công ty T4), chị T3, chị H1 vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt), HĐXX căn cứ Khoản 1, Đ b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên là phù hợp pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Về yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự (chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đất) giữa anh Nguyễn Hồng V và chị Nguyễn Thị T vô hiệu, đề nghị tòa án buộc chị T phải trả cho anh V số tiền 400.000.000đ (giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu), HĐXX xét thấy:

[2.1] Về nội dung quyền ưu tiên mua đất:

Năm 2021, hộ gia đình bà H có diện tích đất lúa 251m² tại khu D, xã T, huyện L được nhà nước thu hồi để thực hiện dự án khu nhà ở và chợ đầu mối Đ, xã T. Khi đó, gia đình bà H (gồm bà Phùng Thị H và chị Phùng Thị T3) được chính quyền địa phương cam kết đề nghị chủ đầu tư dự án dành quyền ưu tiên cho bà H và chị T3 mua 01 ô đất với giá ưu tiên. Sau khi có đơn đăng ký nguyện vọng

mua đất tại dự án, UBND xã T đã xác nhận và H và chị T3 có diện tích đất bị thu hồi là đúng và có cam kết sẽ đề nghị đơn vị chủ đầu tư trúng giá ưu tiên chuyển nhượng cho gia đình ô đất theo giá phê duyệt của nhà nước.

Ngày 03/01/2024, Công ty thông báo giá đất bán cho các hộ dân có đất bị thu hồi tại dự án; Ngày 02/8/2024, Công ty gửi thông báo đến từng hộ có đất bị thu hồi theo danh sách của UBND xã trong đó có tên bà Phùng Thị H, bà H nhận được thông báo của công ty ngày 06/8/2024.

Mặc dù tại bản tự khai, ông T2 (người đại diện theo ủy quyền của Công ty T4) trình bày theo danh sách do UBND xã cung cấp, có tên bà H trong danh sách những người có quyền ưu tiên mua đất, tuy nhiên đất lúa thu hồi là đất của hộ gia đình bà H và chị T3, UBND xã T đã xác định người có đất lúa bị thu hồi là bà H, chị T3.

Công ty T4 là đơn vị trúng đấu giá khẳng định có dành quyền ưu tiên mua đất ở đối với các hộ dân có đất bị thu hồi để chuyển mục đích sử dụng đất. Như vậy, bà H và chị T3 là hộ gia đình có quyền ưu tiên được mua đất ở tại dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư nông thôn mới tại xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ.

[2.2] Về giao dịch bán quyền ưu tiên mua đất.

** Về chủ thể giao dịch:*

Mặc dù trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã báo gọi nhiều lần nhưng bà H không đến Tòa án để trình bày về nội dung vụ việc, tuy nhiên, chị T3 (con gái bà H) đã trình bày và khẳng định:

Năm 2021, khi nhà nước thu hồi đất, chính quyền địa phương giao cho gia đình chị 01 đơn đăng ký nguyện vọng, chị và bà H đã điền thông tin, được chính quyền xác nhận, cam kết đề nghị đơn vị trúng đấu giá cho gia đình chị được quyền ưu tiên mua 01 ô đất ở, chị và bà H đã bán quyền ưu tiên này cho bà Nguyễn Thị H3.

Bà H3 thừa nhận đã bán quyền ưu tiên mua của bà H, chị T3 cho chị V1, chị V1 bán lại cho chị H2, chị H2 bán lại cho chị H1, chị H1 bán lại cho chị T, chị T đã bán lại cho anh V. Do trong quá trình bán quyền ưu tiên mua đất, giữa bà H và các bên có tranh chấp nên bà H3, chị V1, chị H2, chị H1, chị T đã liên hệ với bà H, anh V và thống nhất hai bên làm giấy chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đất vào ngày 08/8/2024 tại Công ty T4 (anh Lê Huy K1 là cán bộ công ty C).

Như vậy, mặc dù các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đất tại thời điểm năm 2021 sau khi có thủ tục thu hồi đất nhưng chưa có thông báo về quyền ưu tiên mua đất của chủ đầu tư trúng giá dự án, nhưng sau khi Công ty T4 là đơn vị trúng đấu giá dự án đã có thông báo cho gia đình bà H đăng ký và nộp tiền đặt cọc. Bà H3, chị V1, chị H1, chị H2, chị T là những người

đã mua lại quyền ưu tiên của bà H và chị T3 đã cùng nhau hoàn thiện thủ tục cho bà H, chị T3 làm các thủ tục chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đất cho anh V. Tại phiên tòa, ông L cũng thừa nhận, sau khi công ty có thông báo cho bà H, chị T đã liên hệ và đi cùng bà H, chị T3 gặp anh V để viết giấy chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đất cho anh V tại văn phòng T4, anh K1 (cán bộ công ty) là người trực tiếp chứng kiến.

Khi anh V là người mua quyền ưu tiên mua đất, thông qua thông tin tại đơn và giấy giao nhận tiền đã thể hiện, anh V và ông L đều biết đơn đăng ký nguyện vọng ưu tiên này được thực hiện giao dịch chuyển nhượng qua các cá nhân đến chị T là người bán lại cho anh V nhưng anh V đồng ý nhận chuyển nhượng lại. Khi công ty triển khai dự án, những người mua quyền ưu tiên mua đất của bà H, chị T3 đã liên hệ để giao dịch để anh V và bà H, chị T3 ký giấy chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đất. Như vậy chủ thể giao dịch gồm bà H, chị T3, bà H3, chị V1, chị H2, chị H1, chị T, anh V đều là những người có năng lực trách nhiệm dân sự; các chủ thể đều tự nguyện tham gia giao dịch, không ai bị ép buộc. Tại phiên tòa, ông L thừa nhận, anh V chỉ làm thủ tục ký giấy nhận chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đất với bà H và chị T3 để hoàn thiện thủ tục giao dịch với công ty, còn tiền chuyển nhượng ông đã thanh toán cho chị T, chị T trả cho người bán. Ông L và anh V không phải thanh toán tiền cho bà H và chị T3.

* Đối tượng của hợp đồng: là quyền ưu tiên mua đất dự án. Quyền ưu tiên mua đất dự án là 01 quyền dân sự phát sinh do thỏa thuận giữa chủ đầu tư dự án và các hộ dân có đất bị thu hồi. Đây là một giao dịch dân sự phát sinh trên cơ sở tự nguyện của công dân và không bị pháp luật cấm. Công ty T4 là đơn vị đồng ý thực hiện quyền ưu tiên đối với các hộ dân có đất bị thu hồi. Đối với các hộ dân không có điều kiện để mua đất thì công ty Sông H đồng ý cho các hộ dân có quyền ưu tiên đó được phép bán quyền ưu tiên đó cho người khác.

Sau khi anh V mua quyền ưu tiên mua đất dự án từ chị T và đã làm giấy tờ chuyển nhượng từ bà H, chị T3, anh V đã được chị T bàn giao thông báo V/v đăng ký và nộp tiền đặt cọc ưu tiên mua đất tại dự án khu nhà ở và chợ đầu mối Đ, xã T, huyện L ngày 02/8/2024 của Công ty T4. Anh V2 đã đến công ty để liên hệ mua đất. Công ty đã có trả lời đồng ý cho anh V2 được mua 01 ô đất ở theo giá ưu tiên thuộc suất của bà H và yêu cầu anh V2 thực hiện thủ tục đặt cọc theo thông báo. Như vậy, anh V2 đã được nhận chuyển giao quyền ưu tiên đầy đủ theo thỏa thuận tại giao dịch. Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đất tại dự án của Công ty T4 do bà H, chị T3 đã chuyển nhượng lại cho những người mua và sau đó bà H, chị

T3 đã hoàn thiện thủ tục cho người mua cuối cùng là anh V2 được xác định là giao dịch dân sự không bị pháp luật cấm, giao dịch đã thực hiện xong thể hiện ở việc các bên đã thanh toán tiền và chuyển giao quyền ưu tiên mua đất.

[2.3] Về lỗi dẫn đến anh V2 không thực hiện được quyền ưu tiên mua đất dự án: Anh Vũ (do ông L đại diện theo ủy quyền) cho rằng, anh V2 không đồng ý mua đất vì thủ tục đặt cọc không đảm bảo quyền lợi cho anh V2, công ty không đồng ý công chứng và chứng thực, cùng không đồng ý lập vi bằng; anh V2 không có thông tin bao giờ thì được nhận đất. Tại phiên tòa, ông L cho rằng chính ông là người ngăn cản không cho anh V2 nộp tiền đặt cọc để mua đất vì nghi ngờ chị T và anh K1 (là nhân viên công ty) câu kết để lừa gia đình ông.

Công ty T4 có quan điểm cho rằng, quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai không có quy định hợp đồng đặt cọc bắt buộc phải công chứng hoặc lập vi bằng. Công ty đã có phản hồi cho anh V2 và ông L không đồng ý công chứng vì không bắt buộc. Quan điểm của công ty là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự về giao dịch đặt cọc. Sau đó anh V2 đã không liên hệ để mua đất nữa.

Như vậy, lỗi dẫn đến không mua được đất với giá ưu tiên tại Công ty T4 là do anh V2 không đồng ý thực hiện các thủ tục đặt cọc tiền để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến khi hết thời hạn do công ty yêu cầu, anh V2 không còn quyền được ưu tiên mua đất.

Tại phiên tòa, ông L cho rằng nội dung tại mẫu giấy đặt cọc tiền mà công ty đưa cho anh Vũ Đ1 thông tin để đặt cọc không thấy có quyền lợi của anh V2 nhưng ông cũng không trình bày hay chứng minh được quyền lợi mà ông không đạt được là nội dung gì ngoài việc ông cho rằng hợp đồng đặt cọc cần được công chứng hoặc lập vi bằng. Như đã phân tích ở trên, hình thức của hợp đồng đặt cọc không quy định bắt buộc phải công chứng. Ông L cho rằng anh V2 và ông không được tham gia các phiên họp của công ty nhưng tại phiên tòa, ông cũng thừa nhận, ngày 12/8/2024, khi anh V2 đến công ty để liên hệ đặt cọc mua đất, anh V2 đã được nhân viên của công ty thông báo anh V2 phải thực hiện nghĩa vụ đặt cọc trong thời gian kể chậm nhất đến ngày 18/8/2024 để làm căn cứ các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh V2 được mua 01 ô đất với giá ưu tiên. Anh V2 đã không thực hiện nghĩa vụ đặt cọc điều đó chứng tỏ anh V2 đã từ chối giao dịch.

Đối chiếu các quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự cho thấy, giao dịch giữa bà H, chị T3, bà H3, chị V1, chị H2, chị H1, chị T và anh V2 có hiệu lực. Không có căn cứ để xác định giao dịch chuyển quyền ưu tiên mua đất dự án vô hiệu. Việc anh V2 không đồng

ý mua đất dự án với lý do hợp đồng đặt cọc không công chứng, chứng thực không phải là căn cứ để dẫn đến giao dịch chuyển quyền ưu tiên mua đất vô hiệu.

[2.4] Đối với yêu cầu của anh V2 đề nghị buộc chị T phải có nghĩa vụ trả cho anh số tiền 400.000.000đ đã chuyển mua quyền ưu tiên mua đất: như đã phân tích tại các mục [2.1], [2.2], [2.3], giao dịch giữa chị T và anh V2 không vô hiệu. Việc anh không thực hiện được quyền ưu tiên mua đất tại dự án khu nhà ở và chợ đầu mối Đ tại xã T, huyện L (cũ) là do anh vi phạm quy định về đặt cọc tiền để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (anh V2 vi phạm nghĩa vụ về đặt cọc tiền và thời gian đặt cọc). Vi phạm này không thuộc nghĩa vụ của chị T. Vì vậy không chấp nhận yêu cầu của anh V2 là phù hợp.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ đối với đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và án phí có giá ngạch trên số tiền mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả không được Tòa án chấp nhận là $400.000.000đ \times 5\% = 20.000.000đ$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Điều luật áp dụng:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm b Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1, Đ b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1, 3 Điều 228; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, Điều 122 Bộ luật dân sự;

- Khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[2]. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hồng V về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự nhận chuyển nhượng quyền ưu tiên mua đất dự án khu nhà ở vô hiệu và yêu cầu chị Nguyễn Thị T trả cho anh Nguyễn Hồng V số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng chẵn).

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Hồng V phải chịu 20.300.000đ (Hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng chẵn) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000đ (Mười triệu đồng chẵn) theo biên lai tạm thu án phí số 0000868 ngày 15/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ. Anh V còn phải nộp số tiền án phí là 10.300.000đ (Mười triệu ba trăm nghìn đồng chẵn).

Nguyên đơn (anh V do ông L là người đại diện theo ủy quyền), bị đơn (chị T), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (chị V1, chị H2) có mặt có quyền

kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà H3, chị H1, ông Công ty cổ phần T4 (do ông T2 đại diện theo ủy quyền) vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ
- TAND tỉnh Phú Thọ
- VKSND khu vực 2- Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Đương sự;
- Lưu HS, lưu văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

Hà Thanh Loan