TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN
TỈNH BẮC GIANG

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

Bản án số: 31/2021/DS-ST
Ngày: 25-8-2021
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN, TỈNH BẮC GIANG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

** Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Vân

** Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Kiểm
2. Ông Nguyễn Quốc Sửu

- Thư ký phiên toà: Ông Phạm Văn Nam- Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bộ- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2021 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/2020/TLST- DS ngày 30 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2021/QĐXXST- DS ngày 09 tháng 7 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2021/QĐST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** *Bà Dương Thị H, sinh năm 1969 (có mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Đỗ Như P, sinh năm 1963 (có mặt)

Đều cư trú: Thôn Am Ngàn, xã An Dương, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang

**** Bị đơn:*** *Ông Dương Xuân H, sinh năm 1962 (có mặt)*

Nơi cư trú: Số nhà 43, Tổ dân phố Ngô Xá, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

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

- Ông Đỗ Như P, sinh năm 1963 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Am Ngàn, xã An Dương, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang

- Văn phòng công chứng Đ $ T (nay là Văn phòng công chứng Vũ Anh Hg) do ông Vũ Anh Hg đại diện theo pháp luật (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 01, ngõ 01, đường Lê Duẩn 1, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố Ngô Xá, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Chị Đỗ Thị P, sinh năm 1991 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Am Ngàn, xã An Dương, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 28/9/2020, bản tự khai và các lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải nguyên đơn bà Dương Thị H trình bày:*

Năm 2016 gia đình bà có vay tiền Ngân hàng MB quân đội -Chi nhánh tỉnh Bắc Giang số tiền 100.000.000 đồng, vì điều kiện H cảnh của gia đình khó khăn con ốm nhiều năm, nên bà không trả được lãi ngân hàng. Ngày 26/12/2017 thì gia đình bà đã trả hết số tiền cho Ngân hàng và rút sổ đỏ ra. Trong thời gian đó vợ chồng bà và ông H thỏa T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2017 tại Văn phòng công chứng Đ& T cho ông H để ông H vay tiền hộ gia đình bà. Mục đích của việc chuyển nhượng mảnh đất này là nhờ ông H đứng ra vay tiền hộ gia đình bà khoảng 400.000.000 đồng để lấy vốn làm ăn , chữa bệnh cho con và để tránh việc thi hành án của khoản nợ ông Long. Khi lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/12/2017, thì các bên thỏa T lập hợp đồng chuyển nhượng với mục đích để ông H đứng tên vay tiền giúp gia đình bà và hợp đồng chuyển nhượng các bên chỉ có sự thỏa T nội dung như vậy, không bị ép buộc, đe dọa gì. Do là mối quan hệ họ hàng nên vợ chồng bà tin tưởng đã ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Văn phòng công chứng thì có vợ chồng bà, ông H ở đó, ngoài ra không có ai chứng kiến.

Thực tế thửa đất của gia đình bà lúc đó có giá trị khoảng gần 01 tỷ đồng. Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì gia đình bà đã được ông Đinh Triệu Long thông báo tài sản của gia đình bà đã bị ông Long đề nghị áp dụng khẩn cấp tạm thời và phong tỏa tài sản. Nên gia đình bà ông P có nói lại với ông H nhưng ông H vẫn bảo lập hợp đồng chuyển nhượng. Bà đã nhận được Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên do ông Đinh Triệu Long đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp phong tỏa tài sản của vợ chồng bà là thửa đất và tài sản trên đất. Việc ông H khai nộp 106.100.000 vào ngân hàng Quân đội MB thì số tiền này là của gia đình bà, bà đưa cho ông H nộp vào để rút sổ đỏ ra.

Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2017 thì ông H không vay tiền cho vợ chồng bà như đã thỏa T, việc thỏa T chỉ nói bằng miệng, không lập bằng văn bản. Bà xác định thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80 tại thôn Am, xã An Dương, huyện Tân Yên, Bắc Giang diện tích 388,6m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng bà. Bà xác định mảnh đất này là tài sản của vợ chồng bà. Tại phần Bên A trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chữ viết và ký " P, Đỗ Như P, H, Dương Thị H" là chữ ký của bà và chồng bà là ông Đỗ Như P.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này thì gia đình bà chưa bàn giao nhà đất cho ông H lần nào và ông H cũng chưa lần nào yêu cầu gia đình bà

phải bàn giao nhà đất. Hiện nay, tài sản trên đất không phát sinh tài sản gì mới so với thời điểm lập HĐ chuyển nhượng QSDĐ năm 2017. Hiện nay thửa đất trên vẫn do vợ chồng bà đang quản lý, sử dụng.

Nay bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 26/12/2017 đất số 38, tờ bản đồ số 80 tại thôn Am, xã An Dương, huyện Tân Yên, Bắc Giang diện tích 388,6m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 722392 do UBND huyện Tân Yên, Bắc Giang cấp ngày 26/11/2013 mang tên ông Đỗ Như P và bà Nguyễn Thị H. Vì lý do khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này ông H không vay tiền cho vợ chồng bà như đã thỏa T trước khi lập hợp đồng. Bà không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa hôm nay bà Dương Thị H có mặt và ủy quyền cho ông Đỗ Như P trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện với các lý do việc lập hợp đồng chuyển nhượng trên mục đích là để ông H vay tiền hộ vợ chồng bà, thực tế vợ chồng bà không nhận được một khoản tiền nào từ hợp đồng chuyển nhượng từ ông H, chính vì vậy mà tài sản này từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay vẫn do vợ chồng bà quản lý, sử dụng.

** Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải bị đơn ông Dương Xuân H trình bày:*

Ông và vợ chồng bà H, ông P là chỗ quan hệ họ hàng. Nguồn gốc thửa đất số 38, tờ bản đồ 80, diện tích 338,6 m^2 tại thôn Am, xã An Dương, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang là thửa đất của vợ chồng bà H, ông P đã bán cho ông. Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2017 thì có một hợp đồng ủy quyền giữa ông và vợ chồng bà H, ông P ngày 25/12/2017, lúc lập hợp đồng ủy quyền có mặt vợ chồng ông P và ông, ngoài ra không có ai khác. Sau đó được Văn phòng công chứng Đ $ T chứng thực hợp đồng ủy quyền khi có mặt các bên và ký xác nhận vào hợp đồng ủy quyền.

Sau khi lập hợp đồng ủy quyền, ông sẽ trả tiền với số tiền 106.100.000 đồng trả vào Ngân hàng TMCP quân đội ở Bắc Giang, số tiền ông nộp vào trên do hai hai bên thỏa T ông nộp tiền vào để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để lập hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền 106.100.000 đồng là số tiền một phần của việc mua bán thửa đất trên.

Ngày 26/12/2017 tại Văn phòng công chứng Đ $ T ông và vợ chồng ông P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Khi lập và ký kết hợp đồng có mặt cả ông và vợ chông ông P, ngoài ra không có ai khác và hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng công chứng Đ $ T theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng đều có mặt vợ chồng ông P và ông, tất cả những người có mặt đều được đọc và tự nguyện ký kết hợp đồng, không ai bị ép buộc gì. Sau đó hợp đồng mỗi bên giữ một bản gốc.

Hai bên thỏa T chuyển nhượng thửa đất số 38, tờ bản đồ 80, diện tích 388,6 m^2 và tài sản trên đất gồm nhà cấp 4 diện tích 100m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn Am, xã An Dương, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Nội dung thỏa T trong hợp đồng

ngày 16/12/2017, ông và vợ chồng ông P thỏa T giá cả chuyển nhượng thửa đất trên là 700.000.000 đồng. Thực tế trong hợp đồng ghi giá do hai bên tự thỏa T và P thức thanh toán tiền mặt. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ngày tháng năm trả tiền thì ông không nhớ, thực tế ông đã trả đủ cho vợ chồng ông P số tiền 700.000.000 đồng như đã thỏa T, việc giao nhận tiền hai bên không viết giấy tờ gì vì đã có hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông P, bà H chưa bàn giao nhà đất cho ông với lý do là ông chưa được cấp GCNQSDĐ. Ông chưa lần nào yêu cầu vợ chồng ông P, bà H phải bàn giao nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã kí kết. Hiện thửa đất này vẫn do vợ chồng ông P bà H quản lý và thửa đất trên không phát sinh thêm tài sản gì mới so với thời điểm lập hợp đồng năm 2017.

Sau khi lập hợp đồng và thanh toán tiền xong thì ông cầm hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về xã An Dương làm việc để làm thủ tục đề nghị chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Ngày 27/12/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ông làm thủ tục đề nghị chỉnh lý sang tên thì có đơn của ông Đinh Triệu Long, năm sinh ông không nhớ, ở thị trấn Nhã Nam đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với thửa đất này, do ông P có nợ tiền của ông Long đang được Tòa án thụ lý trong vụ án Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, sau đó ngày 25/8/2020 ông nộp trực tiếp số tiền 30.000.000 đồng cho ông Đinh Triệu Long có biên bản giao nhận giữa ông và ông Long, ông tự nộp để giữ thửa đất trên vì thửa đất lúc đó đang bị xem xét theo thủ tục tại Cơ quan thi hành án. Đến nay quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này đã được dỡ bỏ nhưng do vợ chồng ông P đang khởi kiện ông nên ông không chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/12/2017 giữa ông và vợ chồng ông P đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, các bên đều có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, không vi phạm điều cấm, không vi phạm đạo đức xã hội, việc lập hợp đồng là sự thỏa T thống nhất của các bên, vợ chồng ông P đã nhận đủ số tiền của giá trị thửa đất nên ông không đồng ý yêu cầu tuyên vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nay bà H khởi kiện ông đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 26/12/2017 vô hiệu và hủy hợp đồng thì ông không đồng ý với lí do ông và vợ chồng ông P, bà H đã có hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất và đã được công chứng tại văn phòng công chứng. Ông đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên để ông làm thủ tục sang tên theo quy định.

Tại phiên tòa hôm nay ông Dương Xuân H có mặt giữ nguyên ý kiến đã trình bày không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H với lý do khi lập hợp đồng chuyển nhượng ông đã trả đủ số tiền cho vợ chồng bà H, ký hợp đồng theo sự

thỏa T của các bên và hợp đồng đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng. Về số tiền trả đủ giá trị thửa đất cho vợ chồng bà H thì tại phiên tòa ngoài các tài liệu chứng cứ ông đã nộp cho Tòa án thì ông không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì khác.

** Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Như P trình bày:*

Năm 2016 gia đình ông có vay tiền ngân hàng MB quân đội chi nhánh tỉnh Bắc Giang với số tiền 100.000.000 đồng, vì điều kiện H cảnh của gia đình khó khăn con ốm nhiều năm nên không trả được lãi ngân hàng. Năm 2017 thì gia đình ông đã trả hết số tiền cho ngân hàng và rút sổ đỏ ra. Trong thời gian đó vợ chồng ông có quen ông H nên có chuyển quyền sử dụng đất cho ông H để nhờ ông H vay tiền hộ gia đình nên vợ chồng ông có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 26/12/2017 tại Văn phòng công chứng Đ&T. Mục đích của việc chuyển nhượng mảnh đất này là nhờ ông H đứng ra vay tiền hộ khoản tiền khoảng 400.000.000 đồng để lấy vốn làm ăn, chữa bệnh cho con và để tránh việc thi hành án của khoản nợ ông Long. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có sự thỏa T nội dung như vậy, không bị ép buộc, đe dọa gì. Do là mối quan hệ quen biết nên vợ chồng ông tin tưởng nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại văn phòng công chứng thì có vợ chồng ông, ông H ở đó, ngoài ra không có ai chứng kiến. Tại phần Bên A trong hợp đồng CNQSD đất chữ viết và ký "P, Đỗ Như P, H, Dương Thị H" là chữ ký của ông và vợ ông là bà Dương Thị H.

Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2017 thì ông H không vay tiền cho vợ chồng ông như đã thỏa T. Ông xác định mảnh đất số 38, tờ bản đồ số 80 tại thôn Am, xã An Dương, huyện Tân Yên, Bắc Giang diện tích 388,6m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông. Ông xác định mảnh đất này là tài sản của vợ chồng ông. Từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng năm 2017 đến nay thửa đất này không phát sinh thêm tài sản gì mới và hiện vẫn do vợ chồng ông quản lý, sử dụng.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 26/12/2017 đất số 38, tờ bản đồ số 80 tại thôn Am, xã An Dương, huyện Tân Yên, Bắc Giang diện tích 388,6m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 722392 do UBND huyện Tân Yên, Bắc Giang cấp ngày 26/11/2013 mang tên ông Đỗ Như P và bà Nguyễn Thị H ông nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H vì lý do sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này đến nay ông H không vay cho vợ chồng ông số tiền nào như đã thỏa T. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra , ông không có yêu cầu đề nghị độc lập gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa ông P có mặt trình bày: Ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà H và không có ý kiến gì khác.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T trình bày:*

Bà là vợ của ông H, vợ chồng ông P, bà H là anh họ bên nhà ông H. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2017 giữa ông H và vợ chồng ông P, bà H thì bà không nắm được, không chứng kiến, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng trên thì ông H về cũng không nói chuyện lại với bà, cụ thể các bên giao dịch hình thức, nội dung như thế nào thì bà không biết.

Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80 tại thôn Am, xã An Dương, huyện Tân Yên, Bắc Giang diện tích 388,6m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông P, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng cho chồng bà thì thửa đất này hiện vẫn do ông P, bà H sử dụng chưa bàn giao cho chồng bà, các bên chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Nay bà H, ông P khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 26/12/2017 đất số 38, tờ bản đồ số 80 tại thôn Am, xã An Dương, huyện Tân Yên, Bắc Giang diện tích 388,6m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 722392 do UBND huyện Tân Yên, Bắc Giang cấp ngày 26/11/2013 mang tên ông Đỗ Như P và bà Nguyễn Thị H thì bà không nhất trí, nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà không có yêu cầu độc lập giải quyết nội dung gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Bích T vắng mặt.

** Tại biên bản làm việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị P trình bày:*

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Văn phòng công chứng Đ$T giữa bố mẹ chị và ông H thì chị không biết và không nắm được. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng năm 2017 này thì chị ở cùng bố mẹ và bây giờ hộ khẩu của chị vẫn cùng bố mẹ.

Đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 388,6m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn Am Ngàn, xã An Dương, huyện Tân Yên và các tài sản gắn liền trên đất là của bố mẹ chị. Quá trình sinh sống trên đất cùng bố mẹ chị có công sức đóng góp xây dựng các công trình trên đất cùng bố mẹ như chị đi làm gửi tiền về cho bố mẹ xây nhà và các công trình phụ trên đất. Nhưng chị không có đề nghị giải quyết gì trong vụ án này.

Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ chị và ông H thì chị không biết. Đến giữa năm 2019 do ông H làm đơn lên xã và khởi kiện bố mẹ chị, chị hỏi bố mẹ nói chuyện thì chị biết là có việc bố mẹ chị lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông H, thực tế các bên giao dịch trao đổi với nhau cụ thể như thế nào thì chị không chứng kiến gì và không nắm được nội dung.

Nay mẹ chị là bà Dương Thị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 26/12/2017 lập giữa bố mẹ chị và ông H thì chị H toàn nhất trí với toàn bộ yêu cầu

khởi kiện của mẹ chị. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng này vô hiệu thì chị cũng không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, chị không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa chị P có mặt trình bày: Chị nhất trí với toàn bộ yêu cầu của bà H, ngoài ra chị không có ý kiến gì khác.

** Tại văn bản ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ $ T (nay là Văn phòng công chứng Vũ Anh Hg) do ông Vũ Văn Hg đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 26/12/2017 Văn phòng công chứng có nhận được yêu cầu công chứng và toàn bộ hồ sơ của bà Dương Thị H, sinh năm 1969, ông Đỗ Như P, sinh năm 1963, cùng địa chỉ: Thôn Am, xã An Dương, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Bà H, ông P yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 388,6m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn Am Ngàn, xã An Dương, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ, căn cứ các Điều 40,41,42,43,44,45,46,47,48,49 Luật công chứng năm 2014 và các Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013. Công chứng viên Văn phòng công chứng đã tiến hành chứng nhận Hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật, số công chứng 3825 ngày 26/12/2017.

Tại phiên tòa đại diện Văn phòng công chứng Đ $ T vắng mặt.

* Kiểm sát viên, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký tại phiên tòa là đảm bảo. Tại phiên tòa việc chấp hành của Nguyên đơn bà H, Bị đơn ông H, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông P, chị P là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T, đại diện Văn phòng công chứng vắng mặt là chưa đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 3, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 407, Điều 500, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 31/12/2016, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị H:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2017 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 388,6m^2 và tài sản gắn liền trên đất gồm nhà cấp 4 diện tích 100m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn Am (nay là thôn Am Ngàn), xã An Dương, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang giữa vợ chồng bà Dương Thị H, ông Đỗ Như P và ông Dương Xuân H là vô hiệu và hủy hợp đồng trên.

Về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 thẩm quyền: Vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị H, ông Đỗ Như P và ông Dương Xuân H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Tân Yên thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T, đại diện Văn phòng công chứng Đ$T trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị H thì thấy:

Theo lời khai của các đương sự và chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thì nguồn gốc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80 tại thôn Am (nay là Am Ngàn), xã An Dương, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang diện tích 388,6 m^2 là của bà Dương Thị H và ông Đỗ Như P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 722392 ngày 26/11/2013 mang tên bà H, ông P.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà H xác nhận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích nhờ ông H vay tiền hộ, bà không thừa nhận số tiền ông H trả hộ vợ chồng bà số tiền 106.100.000 đồng tại Ngân hàng Quân đội chi nhánh Bắc Giang là tiền của ông H mà tiền đó là của vợ chồng bà đưa cho ông H để trả Ngân hàng, từ khi lập hợp đồng ông H không vay tiền cho gia đình bà như đã thỏa T, thực tế không có việc gia đình bà bán thửa đất trên, không có việc ông H trả tiền đồng nào cho gia đình bà, từ khi lập hợp đồng đến nay gia đình bà vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất trên. Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/12/2017 vô hiệu, hủy hợp đồng trên.

Tại phiên tòa bị đơn ông H trình bày do vợ chồng bà H, ông P gặp khó khăn về kinh tế nên có bán cho ông thửa đất trên với giá 700.000.000 đồng. Ông đã trả số tiền 106.100.000 đồng trả cho bà H, ông P vào Ngân hàng TMCP quân đội ở Bắc Giang, số tiền ông nộp vào Ngân hàng do hai hai bên thỏa T ông nộp tiền vào để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để lập hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền 106.100.000 đồng là số tiền một phần của việc mua bán thửa đất trên và ông trả cho ông Đinh Triệu Long số tiền 30.000.000 đồng là số tiền bà H, ông P còn nợ ông Long. Số tiền giá trị còn lại của thửa đất ông đã trả hết cho bà H, ông P, số tiền trả này hai bên không viết giấy tờ gì vì đã lập hợp đồng chuyển nhượng. Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Hội đồng xét xử xét thấy: Xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2017 giữa bà H, ông P và ông H thì thấy:

- Xét về về ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự: Theo Điều 500 của Bộ luật dân sự về Hợp đồng về quyền sử dụng đất có quy định: *" Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa T giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho tH, cho tH lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn*

quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật Đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất;".

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/12/2017 của bà H, ông P và ông H không dựa trên cơ sở tự nguyện, không có sự thỏa T đồng nhất của các bên khi giao kết theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự ở trên mà là ký hợp đồng chuyển nhượng mục đích để ông H vay tiền giúp và tránh nghĩa vụ trả nợ ông Đinh Triệu Long tại thi hành án do ông Long đang đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất này để đảm bảo khoản nợ của ông P, bà H nợ ông 120.000.000 đồng. Tại biên bản xác minh ông Long cũng khẳng định có việc bà H, ông P nợ tiền ông và ông H có gặp ông và trả hộ bà H, ông P cho ông số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 25/8/2020 và hai bên giữa ông và ông H có viết giấy giao nhận số tiền này. Mặt khác, tại bản tự khai người làm chứng ông Thân Văn Thành có xác nhận vợ chồng bà H, ông P có vay của ông số tiền 57.000.000 đồng để ủy quyền cho ông H trả tiền vào Ngân hàng quân đội, lời khai này phù hợp với lời khai của bà H, ông P là ông bà có vay của ông Thành 57.000.000 đồng và vay của anh em ruột 50.000.000 đồng để đưa cho ông H trả nợ tại Ngân hàng. Như vậy, việc bà H, ông P ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực chất là việc ký hợp đồng để ông H vay tiền hộ và tránh nghĩa vụ thi hành án cho vợ chồng bà H chứ không phải là sự tự nguyện thỏa T của các bên trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Xét về việc các đương sự chuyển giao tài sản khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau:

Hợp đồng có ghi bên A là bà H, ông P có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất như đã nêu tại Điều 1 của hợp đồng cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên B là ông H vào thời điểm hợp đồng này được Văn phòng công chứng Đ $ T chứng nhận nhưng thực tế giữa vợ chồng bà H, ông P và ông H không có việc bàn giao đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Tại phiên tòa, ông H cũng khẳng định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông và vợ chồng bà H không thỏa T về việc bàn giao tài sản chuyển nhượng. Ông cũng khẳng định ông chưa bao giờ yêu cầu vợ chồng bà H bàn giao tài sản trên.

Theo toàn bộ lời khai của các đương sự và tại phiên tòa thì thực tế kể từ khi hợp đồng được lập và chứng thực cho đến nay thì bà H, ông P vẫn đang trực tiếp sử dụng và quản lý đất. Ông H trình bày việc chuyển nhượng đúng quy định, tài sản chuyển nhượng là của ông nhưng lại không có căn cứ nào khẳng định ông đã yêu cầu người bán phải giao tài sản cho ông. Cũng không có chứng cứ nào chứng minh ông và vợ chồng bà H đã có thỏa T cho vợ chồng bà H mượn để sử dụng đất. Trong khi trong hợp đồng lại thể hiện bên A là bà H, ông P có nghĩa vụ giao tài sản cho bên B là ông vào thời điểm Văn phòng công chứng chứng thực nên nội dung này của hợp đồng cũng là không phải là thỏa T của các bên khi giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Xét về giá trị đối với thửa đất các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng là tự thỏa T và P thức thanh toán tiền mặt nhưng giữa vợ chồng bà H và ông H không có một văn bản nào khẳng định về giá chuyển nhượng, về việc giao nhận tiền giữa các bên. Ông H tại phiên tòa trình bày giá chuyển nhượng thửa đất là 700.000.000 đồng và ông đã trả hết tiền cho vợ chồng bà H nhưng bà H, ông P không thừa nhận việc này. Ông H cũng không xuất trình được chứng cứ về việc trả tiền cho vợ chồng bà H. Số tiền 106.100.000 đồng ông H trả vào Ngân hàng quân đội bà H, ông P cũng không công nhận là tiền nhận chuyển nhượng tài sản đã ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của ông H là đã trả hết số tiền giá trị thửa đất như ông đã khai tại phiên tòa.

- Xét về căn cứ của việc đã thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Số tiền 106.100.000 đồng mà ông H trình bày đã nộp tại Ngân hàng quân đội và số tiền 30.000.000 đồng trả cho ông Long là một phần số tiền số tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất. Nhưng trong Hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng là tự thỏa T và P thức thanh toán tiền mặt nên có cơ sở để khẳng định giữa các bên chưa có việc giao tiền chuyển nhượng trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời trình bày tại phiên tòa của ông H đã khẳng định ông đã giao trả hết tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà H nhưng nội dung hợp đồng lại không thể hiện vợ chồng bà H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa T, không ghi cụ thể số tiền là bao nhiêu. Ông H cũng không cung cấp được căn cứ khẳng định tổng số tiền 700.000.000 đồng như ông khai hai bên thỏa T giá trị thửa đất, ngoài ra cũng không có ai chứng kiến việc giao nhận tiền này.

Do ông H không có yêu cầu phản tố xem xét đối với số tiền 106.100.000 đồng và số tiền 30.000.000 đồng đã trả nợ cho bà H, ông P tại Ngân hàng và ông Long trong vụ án nên sau này nếu các đương sự có yêu cầu sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

- Xét về mục đích nhận chuyển nhượng của bên chuyển nhượng:

Tại phiên tòa, bà H, ông P trình bày chuyển nhượng đất của vợ chồng ông bà với mục đích ông H vay tiền hộ chứ không phải bán đất, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng ông P đã nói với ông H về ông Long đã khởi kiện vợ chồng ông đòi nợ và bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất trên, ông H biết nhưng bảo ông cứ làm thủ tục chuyển nhượng đi nhưng thực tế sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông H cũng không vay tiền cho vợ chồng ông P, bà H. Như vậy, các bên khi lập hợp đồng chuyển nhượng đã biết và được thông báo về đối tượng chuyển nhượng bị hạn chế nhưng vẫn chuyển nhượng cho nhau, mục đích bên chuyển nhượng không phải bán đất như lời trình bày của ông H. Tại Điều 123 Bộ luật dân sự có quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật *"Giao dịch dân sự có mục đích nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định".* Do vậy, việc lập hợp đồng

chuyển nhượng QSD đất giữa các bên là vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự.

Từ các căn cứ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở xác định: Ngày 26/12/2017 bà H, ông P và ông H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 38, tờ bản đồ 80, diện tích 388,6m^2 và tài sản trên đất gồm nhà cấp 4 diện tích 100m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn Am, xã An Dương, huyện Tân Yên khi đã có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05 ngày 26/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là bà H, ông P đối với thửa đất trên. Tại phiên tòa ông P, bà H khai đã biết việc Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H là vi phạm quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai và tại khoản 7 Điều 95 Luật đất đai quy định: *Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*, đồng thời tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai cũng quy định: *Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho tH, cho tH lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*.

Ngày 27/12/20217 ông H đã có đơn xin đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên nhưng đến nay chưa thực hiện được việc đăng ký biến động. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà H, ông P vẫn chưa có hiệu lực pháp luật và tài sản chuyển nhượng bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài snar của người có nghĩa vụ là vi phạm quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Mặt khác, thực tế từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay ông H không yêu cầu vợ chồng bà H, ông P bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông H, vợ chồng bà H, ông P vẫn ở trên đất từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay là vi phạm Điều 3, Điều 500 của Bộ luật dân sự.

Do vậy, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày ngày 26/12/2017 giữa bà H, ông P và ông H là vô hiệu và hủy hợp đồng trên.

* Đối với Hậu quả của việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Do các đương sự trong vụ án không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị H được chấp nhận nên ông Dương Xuân H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; điểm c khoản 2 Điều 266; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 3; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 407; Điều 408; Điều 427; Điều 500; Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Khoản 7 Điều 95, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai;

Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

[1] Về yêu cầu khởi kiện:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị H về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/12/2017 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 388,6m^2 và tài sản gắn liền trên đất gồm nhà cấp 4 diện tích 100m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn Am (nay là thôn Am Ngàn), xã An Dương, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang giữa vợ chồng bà Dương Thị H, ông Đỗ Như P và ông Dương Xuân H là vô hiệu và hủy hợp đồng trên.

[2] Về án phí:

Ông Dương Xuân H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

H trả bà Dương Thị H số tiền đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai thu số AA/2020/0000107 ngày 30/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

[3] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 thoả T 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, 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Tân Yên;
- Chi cục THA dân sự huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Vân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Vân