TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ HOÀNG MAI** **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2023/DS - ST
Ngày: 07 - 11 - 2023.
V/v: "Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc giao quyền sử dụng đất."

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀNG MAI TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Lĩnh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Hòe và bà Trần Thị Thảo

***Thư ký ghi biên bản phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoàng Mai tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Văn Thị Thu Hường – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2021/TLST – DS, ngày 22 tháng 01 năm 2021 về việc "Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/2023/QĐXXST-DS ngày 18/10/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1959 và ông Đậu Kim T, sinh năm 1957. Có mặt

Địa chỉ: Khối Q, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N và ông Đậu Kim T: Ông Quách Công T1. Vắng mặt

Địa chỉ: Số A, ngõ A, phố P, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N và ông T:

- Luật sư Lê Nguyên G và Luật sư Nguyễn Trọng H – Luật sư thuộc văn phòng L – Đoàn luật sư thành phố H. Có mặt.

Địa chỉ: Tầng G, số nhà C, ngõ D đường T, quận C, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Ông Đậu Sỹ T2, sinh năm 1955 và bà Đậu Thị C, sinh năm 1957. Có mặt

Địa chỉ: Khối Y, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2 và bà C: Anh Đậu Sỹ M, sinh năm 1982. (theo giấy ủy quyền ngày 11/4/2023 và giấy ủy quyền ngày 04/8/2022)

Địa chỉ: Khối Y, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hồ Sỹ T3, sinh năm 1979. Có mặt

Địa chỉ: Khối Y, Phường Q, thị xã H, tỉnh nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T3: Ông Phan Văn H1, sinh năm 1987. (theo Giấy ủy quyền ngày 08/6/2022). Có mặt.

Địa chỉ: Khối Á, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

2. Anh Đậu Sỹ H2, sinh năm 1979. Vắng mặt

3. Chị Đậu Thị H3, sinh năm 1977. Có mặt

4 . Anh Đậu Sỹ M, sinh năm 1982. Có mặt

5. Anh Đậu Sỹ T4, sinh năm 1983. Có mặt

6. Chị Hồ Thị H4. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khối Y, Phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

7. Ủy ban nhân dân phường Q.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Văn Huy T5 – Chức vụ: Chủ tịch UBND phường Q. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/11/2020, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đậu Kim T và bà Nguyễn Thị N, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất khai:

Ông T và bà N có cho vợ chồng ông Đậu Sỹ T2 và bà Đậu Thị C vay nhiều khoản tiền trong đó có khoản tiền vay 250.000.000 đồng theo giấy vay tiền đề ngày 01/02/2009 (âm lịch). Theo giấy vay tiền này có một phần nội dung "Sau 02 năm không trả được hết tiền gốc cho cậu mự thì nhượng lại 10 mét đất mặt đường 537B chiều dài tính từ mặt đường 537B đến đất chị H5 niệm, phía đông giáp nhà anh Thống S. Đất đã có bìa đỏ của ông Đậu Xuân T6. Sau hai năm bên vay trả hết tiền gốc và lãi thì cậu mự trả lại bìa đỏ và việc thế chấp đất là xong". Ký tên người vay là ông Đậu Sỹ T2 và bà Đậu Thị C.

Ngoài ra giữa ông Đậu Kim T và bà Nguyễn Thị N với ông Đậu Sỹ T2 và bà Đậu Thị C có lập "Giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ" đề ngày 02/01/2009. Nội dung "Giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ" thể hiện ông T và bà N đang cầm bìa đỏ gốc của ông T2 và bà C lý do gia đình ông T2 vay tiền để đầu tư kinh doanh. Ông T2 và bà C vay ông T và bà N 3 khoản vay trong đó có khoản vay 250.000.000 đồng, cả ba khoản vay hết hạn vào ngày 01/2/2010. Nếu không trả

được tiền gốc và lãi thì thửa đất số 21 tờ bản đồ 129-74 mang tên ông Đậu Xuân T6 giao quyền sử dụng đất cho ông Đậu Kim T. Ký tên người vay là ông Đậu Sỹ T2 và bà Đậu Thị C, con trai Đậu Sỹ H2, Đậu Sỹ M, Đậu Sỹ T4, Đậu Thị H3. "Giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ" được UBND xã Q chứng thực ngày 18/01/2010 với nội dung phục vụ cho mục đích vay thế chấp quyền sử dụng đất.

Theo giấy viết tay ngày 11/01/2011 âm lịch có nội dung gia đình ông bà Châu T7 nợ số tiền 260.000.000 đồng, hẹn trả vào ngày 01/2/2011 âm lịch nếu không trả được phải cắt đất cho cậu Trọng Nữ.

Sau khi vay tiền ông T7 và bà C không trả nợ đúng hẹn. Ông Đậu Kim T và bà Nguyễn Thị N yêu cầu khởi kiện Tòa án công nhận giấy vay tiền đề ngày vay là ngày 1-2-2009 (al), ngày hết hạn ngày 1-2-2011 (al) người vay tiền Đậu Sỹ T2, Đậu Thị C, người cho vay Đậu Kim T, Nguyễn Thị N. Giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ được ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 18/01/2010, Giấy viết tay đề ngày 11/1/2011 âm lịch tức ngày 13/2/2011 (dương lịch) là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu ông T2 và bà C giao phần đất có kích thước Phía Nam dài 7m bám mặt đường 537B (nay là đường T), phía Bắc giáp đất bà Hồ Thị H6 dài 7m. Phía đông giáp nhà bà Hồ Thị S1. Phía Tây giáp phần đất còn lại của bà C ông T2. Chiều dài phần đất hết chiều dài của thửa đất ông bà Châu Tình tính từ đường T đến thửa đất nhà bà Hồ Thị H6 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 129-74 khối Y, phường Q, thị xã H tỉnh Nghệ An, diện tích theo kết quả đo vẽ của thẩm định là 246,4m^2 cho ông Đậu Kim T và bà Nguyễn Thị N.

Tại phiên tòa, ông T và bà N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất yêu cầu ông T2 bà C giao quyền sử dụng đất có kích thước theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án. Ông T bà N trình bày do ông T2 và bà C vay nợ ngân hàng Đ1 đến hạn không trả được nợ. Ông T2 và bà C có vay tiền ông T bà N số tiền gần 200.000.000 đồng. Sau đó ông T cầm tiền lên trả cho ngân hàng và cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên của ông Đậu Xuân T6 (Đậu Sỹ T2) về cầm giữ. Hai bên làm giấy thỏa thuận bán 7m đất, sau đó ông T2 tính 7m tương đương với 250.000.000 đồng nên ông T và bà N trả cho ông T2 thêm 50.000.000 đồng. Số tiền 250.000.000 đồng không phải là khoản vay mà là tiền ông bà mua đất của ông T2 và bà C.

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn ông Đậu Sỹ T2 và bà Đậu Thị C, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất khai:

Bà Đậu Thị C và ông Đậu Sỹ T2 có vay tiền của ông T và bà N số tiền 250.000.000đ. Khi vay thì có thế chấp quyền sử dụng đất của ông T2 và bà C cho ông T và bà N. Không có việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T2 và bà C, giấy vay tiền ngày 01/02/2009 (âm lịch), giấy viết tay đề ngày 11/01/2011 âm lịch, chữ ký Đậu Thị C và Đậu Sỹ T2 do ông bà trực tiếp ký. Đối với giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ ông bà có ký tên vào nhưng không phải ký tại UBND xã Q, sau đó ông T và bà N đưa lên UBND xã Q xin xác

nhận. Khi ông T2 và bà C ký giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ thì không có chứng kiến của ông Nguyễn Quang Đ là chủ tịch UBND xã Q tại thời điểm viết văn bản.

Tại giấy vay tiền đề ngày 01/02/2009 (âm lịch) và giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ ông bà có cam kết "sau hai năm không trả hết tiền gốc cho cậu mự thì nhượng lại 10m đất mặt đường 537B…". Việc thỏa thuận đó để thực hiện khoản vay số tiền 250.000.000đ. Những khoản vay khác không liên quan đến thửa đất số 21 tờ bản đồ số 129-74. Giấy vay tiền ngày 01/2/2009 âm lịch, giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ đề ngày 2/1/2009 âm lịch việc thỏa thuận nếu không trả đủ tiền thì nhượng lại quyền sử dụng đất thửa đất số 21 tờ bản đồ số 129-74 là việc ông T và bà N cho vay tiền để rút bìa đỏ từ ngân hàng về. Đến khi trả tiền thì lấy bìa đỏ lại, anh em giúp nhau vay tiền không phải thế chấp, mua bán đất đai. Chỉ là vay tiền và trả tiền. Năm 2017, anh Đậu Sỹ M là con của ông T2 và bà C đã trả cho ông T và bà N số tiền gốc là 100.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà N thì ông bà không nhất trí.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đậu Sỹ H2 khai:

Ông Đậu Sỹ T2 và bà Đậu Thi C1 có vay nợ của ông T và bà N số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay 2 năm từ ngày 01/2/2009 trong giấy vay có cam kết nếu không trả hết nợ gốc sẽ nhượng lại 10 m đất bám mặt đường E. Do khó khăn về kinh tế nên ông T2 và bà C1 chuyển vào xã E huyện C tỉnh Đắc Lắc sinh sống. Năm 2017, ông T2 và bà C1 gửi về 100.000.000 đồng và đã trả cho ông T bà N. Phần còn lai anh H2 đến trả nhưng ông T và bà N không lấy mà yêu cầu được lấy 10m đất bán mặt đường 537B. Ông T và bà N yêu cầu ông T2 và bà C1 phải chuyển nhượng 200m^2 đất tại thửa đất số 21 tờ bản 129-74 thì anh không đồng ý. Vì các lý do:

Thứ nhất: Đây là giao dịch vay mượn tiền, việc chưa trả tiền hết là do ông T2 và bà C1 khó khăn.

Thứ hai: Phần diện tích đất có kích thước 10m bám mặt đường 537B hiện có giá trị rất lớn so với số tiền ông T2 và bà C1 đã vay nợ trước đó.

Nếu ông T và bà N yêu cầu trả tiền anh Đâu Sỹ H7 sẽ chịu trách nhiệm trả nợ thay cho ông T2 và bà C1. Anh M, anh H7, anh T4, chị H3 ký vào giấy báo trình có thế chấp bìa đất chỉ để xác nhận việc ông T2 và bà C1 vay nợ ông T và bà N không phải là người vay nợ ông T và bà N.

- *Tại bản tự khai, quá trình tố tụng tại tòa án, tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đậu Sỹ M trình bày*: Ông Đậu Sỹ T2 và bà Đậu Thị C có vay tiền ông T và bà N trong đó có khoản vay 250.000.000 đồng. Tại giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ đề ngày 02/1/2009 có chữ ký của anh Đậu Sỹ M. Lúc ông T2 và bà C vay tiền không có mặt anh M, sau này ông T và bà N có nói anh ký vào giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ để xác nhận việc bố mẹ anh vay tiền của ông T và bà N. Đối với nội dung trong giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ "nếu không trả được tiền gốc và lãi cho gia đình tôi đầy đủ thửa đất số 21

tờ bản đồ số 129-74 mang tên ông Đậu Xuân T6 giao quyền sử dụng cho ông Đậu Kim T" thì anh M không rõ. Ông T6 và bà C chưa bao giờ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và bà N. Nay anh M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà N.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đậu Thị H3 tại phiên tòa khai*: Bố mẹ chị là ông T6 bà C, ông T6 và bà C có vay nợ tiền ông T và bà N, nội dung vay tiền không liên quan đến chị. Nội dung giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ chị H3 không ký tên vào giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ. Nay yêu cầu khởi kiện của ông T và bà N thì chị H3 không nhất trí.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đậu Sỹ T4 tại phiên tòa khai*: anh T4 có ký tên vào giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ để xác định việc ông T6 bà C có vay tiền ông T và bà N. Ông T6 và bà C không bán đất cho ông T và bà N. Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà N.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị H4 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không có mặt do đó không có lời khai tại Tòa án.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hồ Sỹ T3 và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày*: Anh T3 là người trúng đấu giá tài sản do Cơ quan thi hành án dân sự huyện Q thực kiện kê biên tài sản của bà Đậu Thị C để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho người được thi hành án. Anh Hồ Sỹ T3 đã được giao đất với diện tích là 229,95m^2 thuộc một phần thửa đất số 21 tờ bản đồ số 129-74. Anh T3 đã đưa vào sử dụng phần đất này và đã xây dựng tường bao ngăn cách với phần đất còn lại của ông T6 và bà C. Hiện nay anh T3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này do ông T và bà N làm đơn khiếu nại lên văn phòng Đ2. Nay ông T và bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông T6 và bà C giao phần đất trong đó anh T3 đã trúng đấu giá thì anh không đồng ý. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Đậu Thị D khai: ngày 11/01/2011 âm lịch bà Đậu Thị D có chứng kiến việc bà châu viết giấy hẹn trả nợ cho ông T và bà N số tiền 260.000.000 đồng. Giấy được lập tại nhà của ông T và bà N, theo đó bà C hẹn trả 260.000.000 đồng cho ông T bà N nếu không trả được nợ thì phải cắt đất cho ông T bà N.

- Chi cục thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu cung cấp thông tin liên quan đến kết quả thi hành án dân sự.

Theo các Quyết định số 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26/QĐST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2011 của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An thì bà Nguyễn Thị C2, trú tại: xóm Y, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An (nay là khối Y, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An, phải trả nợ cho các ông, bà: Nguyễn Thị H8, Nguyễn Thanh T8, Hồ Thị Ơ, Nguyễn Văn H9, Hồ Thị T9, Hồ Thị K, Hồ Thị H10 tổng số tiền là 190.400.000 đ (một trăm chín mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

Quá trình tổ chức thi hành án, xác minh điều kiện thi hành án của bà

Nguyễn Thị C2 được biết: bà C2 không có tài sản riêng mà có tài sản chung cùng chồng là ông Đậu Sỹ T2 gồm: Quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ 129-74 với diện tích 588m (tại thôn Y, xã Q).

Căn cứ kết quả xác minh điều kiện thi hành án ngày 14/11/2011, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định kê biên xử lý tài sản số 06/QĐ-CCTHA kê biên tài sản là Quyến sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị C2 để đảm bảo thi hành án.

Ngày 17/11/2011, Chi cục thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu đã phối hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan tiến hành kê biên 229,95m đất của vợ chồng bà C2 tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 129-974 tại xóm Y, xã Q, huyện Q và tài sản gắn liền trên đất. Quyền sử dụng đất được kê biên có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Hồ Sỹ T10, dài 31,5m;

Phía Tây giáp đất bà Đậu Thị C, ông Hồ Sỹ T11, dài 31,5m;

Phía Bắc giáp đất bà Hồ Thị H6, dài 7,3m;

Phía Nam giáp đường T, dài 7,3m.

Sau khi kê biên, Chấp hành viên đã tiến hành thẩm định giá, bán đấu giá theo quy định. Tại phiên đấu giá ngày 28/12/2012, ông Hồ Sỹ T3, trú tại: xóm Y, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An đã trúng đấu giá với số tiền 348.200.000 đồng.

- UBND phường Q cung cấp thông tin về việc chứng thực giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ. Tại UBND phường Q không có hồ sơ lưu trữ giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ đề ngày 02/1/2009. Quá trình chứng thực giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ đề ngày 02/1/2009 được chủ tịch UBND xã Q chứng thực ngày 18/01/2010. Quá trình chứng thực bà Đậu Thị C, ông Đậu Sỹ T2, anh Đậu Sỹ H2, anh Đậu Sỹ M, anh Đậu Sỹ T4, chị Đậu Thị H3 có trực tiếp ký vào giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án: Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ quyền sử dụng đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ giao cho nguyên đơn. Kích thước cụ thể: Phía Nam dài 7m bám mặt đường 537B (nay là đường T), phía Bắc giáp đất bà Hồ Thị H6 dài 7m. Phía đông giáp nhà bà Hồ Thị S1 có kích thước 20.07m + 8,52m. Phía Tây giáp phần đất còn lại của ông T2 và bà C có kích thước 32,48m , thuộc một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 129-74 khối Y, phường Q, thị xã H tỉnh Nghệ An, diện tích theo kết quả đo vẽ thẩm định là 246,4m^2. Tài sản trên đất có bờ tường xây sò cao 30cm không tính móng của anh Hồ Sỹ T3 xây dựng, công trình nhà vệ sinh mái lợp tôn của anh Hồ Sỹ T3, một ô vệ sinh không có mái che của bà Đậu Thị C và ông Đậu Sỹ T2.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩn phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Nguyên đơn, Bị đơn chấp hành đầy đủ các quy định của BLTTDS. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh H2, chị H4 không chấp hành quy định của BLTTDS.

Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 689, 692, 697, 698 của BLDS năm 2005. Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 quy định về án phí lệ phí Tòa án. Các Điều 26,35,39,147, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Đề nghị xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về chi phí tố tụng: Ông T và bà N phải tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Về án phí: Miễn tiền án phí cho ông T và bà N vì thuộc diện người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Tòa án đã giải thích và hướng dẫn cho ông Đậu Kim T và bà Nguyễn Thị N về yêu cầu khởi kiện của ông bà không đúng quan hệ tranh chấp của vụ án. Tuy nhiên, ông bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Căn cứ vào Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn ông Đậu Sỹ T2 và bà Đậu Thị C có nơi cư trú tại khối Y, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Căn cứ vào khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của BLTTDS. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai tỉnh Nghệ An.

[2]. Phiên tòa lần hai, Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các đương sự. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt, tuy nhiên nguyên đơn đã từ chối không tiếp tục mời người đại diện theo ủy quyền. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đậu Sỹ H2 và chị Hồ Thị H4 vắng mặt không có lý do, người làm chứng bà Đậu Thị D vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, 229 của BLTTDS, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng.

[3]. Xét yêu cầu công nhận giấy vay tiền đề ngày vay là ngày 1-2-2009 (al), ngày hết hạn ngày 1-2-2011 (al) người vay tiền Đậu Sỹ T2, Đậu Thị C, người cho vay Đậu Kim T, Nguyễn Thị N. Giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ được ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 18/01/2010, Giấy viết tay đề ngày 11/1/2011 âm lịch tức ngày 13/2/2011 (DL) là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4]. Tại giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ đề ngày 02/1/2009 được UBND xã Q chứng thực ngày 18/01/2010 có nội dung thể hiện gia đình ông T và bà N

đang cầm bìa đỏ của ông T2 bà C vì lý do "gia đình ông T2 vay tôi số tiền để đầu tư vào kinh doanh". Ông T và bà N cho rằng số tiền 250.000.000 đồng là số tiền ông bà mua đất của ông T2 và bà C nhưng tại giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ thể hiện nội dung "vay 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu đồng chẵn) để rút bìa đỏ đang vay ngoài ngân hàng Đ3 đã hết hạn tháng 1 năm 2009". Đồng thời tại "Giấy vay tiền" đề ngày vay 1-2-2009 (âm lịch) thể hiện nội dung ông T2 và bà C đã vay tiền ông T và bà N số tiền 250.000.000 đồng. Ông T và bà N cho rằng khoản tiền 250.000.000 đồng là tiền ông bà mua đất của ông T2 và bà C nhưng ông bà không cung cấp được tài liệu chứng minh và ông T2 bà C không thừa nhận đó là khoản tiền ông T bà N mua đất của ông bà. Tại giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ UBND xã Q chứng thực giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ với nội dung giao dịch vay thế chấp quyền sử dụng đất mà không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, lời khai của ông T bà N cho rằng số tiền 250.000.000 đồng là tiền ông bà mua 7m đất bám mặt đường E (nay là đường T) là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] . Đối với nội dung "… nếu không trả được tiền gốc và lãi cho gia đình tôi đầy đủ thì thửa đất số 21 tờ bản đồ số 129.74 mang tên ông Đậu Xuân T6 giao quyền sử dụng cho ông Đậu Kim T" tại Giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ, nội dung "Sau hai năm không trả được hết tiền gốc cho cậu mự thì nhượng lại 10 mét đất (mười mét đất mặt đường E). chiều dài từ đường 537B đến hết đất chị Hương N1, phía đông giáp nhà anh Thống S. Đất đã có bìa đỏ mang tên ông Đậu Xuân T6. Sau hai năm bên vay trả hết tiền gốc và lãi thì cậu mự trả lại bìa đỏ và việc thế chấp đất là xong" tại giấy vay tiền ngày vay tiền 1-2-2009 (âm lịch) và nội dung " … hẹn trả vào ngày 1-2-2011 năm (âm lịch) theo lãi suất phạt của ngân hàng N2 có trả được phải cắt đất cho cụ trọng nự theo thời điểm đất ông kết mua". Hội đồng xét xử xét thấy những nội dung này bản chất là biện pháp thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà không phải là nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6]. Tại giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ, giấy vay tiền ngày vay 01-2-2009, giấy viết tay đề ngày 11-1-2011 âm lịch thể hiện tại phần ký tên người vay tiền là ông Đậu Sỹ T2 và bà Đậu Thị C và người cho vay là ông Đậu Kim T và bà Nguyễn Thị N mà không phải là người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tên những văn bản ông T và bà N yêu cầu Tòa án công nhận là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tên là "giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ" , "giấy vay tiền" mà không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc có tên liên quan chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[7]. Ông T và bà N đã được Tòa án giao trách nhiệm cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông bà không cung cấp được. Đồng thời ông T2 và bà C không thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T bà N. Đối với một phần đất ông T bà N yêu cầu ông T2 và bà C có nghĩa vụ giao cho ông bà đã được cơ quan thi hành án dân sự kê biên, đấu giá tài sản để thi hành án. Anh Hồ Sỹ T3 là người trúng đấu giá hợp pháp và đã nhận bàn giao tài sản, sử dụng phần đất này. Việc anh T3 chưa được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất không ảnh hưởng đến quyền sử dụng hợp pháp của anh T3.

[8]. Theo quy định tại Điều 697 của BLDS năm 2005 "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.". Tại Điều 698 của BLDS năm 2005 quy định về những nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên;2. Quyền, nghĩa vụ của các bên;3. Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;4. Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển nhượng; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận chuyển nhượng;5. Giá chuyển nhượng;6. Phương thức, thời hạn thanh toán;7. Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng;8. Các thông tin khác liên quan đến quyền sử dụng đất;9. Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng".

[9] Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy giấy vay tiền đề ngày vay là ngày 1-2-2009 (al), ngày hết hạn ngày 1-2-2011 (al) người vay tiền Đậu Sỹ T2, Đậu Thị C, người cho vay Đậu Kim T, Nguyễn Thị N. Giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ được ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 18/01/2010, Giấy viết tay đề ngày 11/1/2011 âm lịch tức ngày 13/2/2011 (dương lịch) không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không có căn cứ và không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do yêu cầu công nhận hợp đồng của nguyên đơn không được chấp nhận nên yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn cũng không được chấp nhận.

[10]. Về chi phí tố tụng của Tòa án: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với chi phí là 3.600.000 đồng. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ nên nguyên đơn phải tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[11]. Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Xét nguyên đơn có đơn xin miễn tiền án phí vì thuộc diện người cao tuổi nên miễn tiền án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 342, 697, 698 của Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đậu Kim T và bà Nguyễn Thị N gồm những yêu cầu sau: Yêu cầu công nhận giấy vay tiền đề ngày vay là ngày 1-2-2009 (âm lịch), ngày hết hạn ngày 1-2-2011 (âm lịch) người vay tiền Đậu Sỹ T2, Đậu Thị C, người cho vay Đậu Kim T, Nguyễn Thị N, Giấy báo trình có thế chấp bìa đỏ được ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 18/01/2010, Giấy viết tay đề ngày 11/1/2011 (âm lịch) tức ngày 13/2/2011 (dương lịch) là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Đậu Sỹ T2 và bà Đậu Thị C giao phần đất có kích thước Phía Nam dài 7m bám mặt đường E (nay là đường T). Phía Bắc giáp đất bà Hồ Thị H6 dài 7m. Phía Đông giáp nhà bà Hồ Thị S1 có kích thước 20.07m + 8,52m. Phía Tây giáp phần đất còn lại của ông T2 và bà C có kích thước 32,48m , diện tích 246,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 129-74 tại khối Y, phường Q, thị xã H tỉnh Nghệ An.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đậu Kim T và bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.600.000 đồng. Ông T và bà N đã nộp đủ.

3. Về án phí: Đậu Kim T và bà Nguyễn Thị N được miễn tiền án phí vì thuộc diện người cao tuổi.

4. 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 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 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

5. Quyền kháng cáo: Ông Đậu Kim T, bà Nguyễn Thị N, ông Đậu Sỹ T2, bà Đậu Thị C, anh Đậu Sỹ M, anh Đậu Sỹ T4, chị Đậu Thị H3, anh Hồ Sỹ T3, anh Phan Văn H1 có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường Q, anh Đậu Sỹ H2, chị Hồ Thị H4 vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niên yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thị xã Hoàng Mai;
- Chi cục THA dân sự thị xã Hoàng Mai;
- Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An;
- Lưu HS;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Hồng Lĩnh