TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HIỆP H** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 117/2022/DS-ST.
Ngày: 27/9/2022
V/v: Tranh chấp về việc yêu cầu xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Hoàng Thị Hương Lan

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Thanh Miện

Ông Bùi Thế Hanh

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hiệp H

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp H tham gia phiên toà:ông Lê Đình Duy– Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/9/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hiệp H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 29/2022/TLST- DS ngày 15/02/2022 về tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số:104/2022/QĐXXST-DS ngày 15/8/2022 của tòa án nhân dân huyện Hiệp H giữa các đương sự:

**Nguyên đơn*: Chị Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1970 (Có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 71 đường L phường V, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

**Bị đơn:* Anh Nguyễn Đức L, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

Chị Ngô Thị H, sinh năm 1969 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang

Tòa án đã triệu tập hợp lệ hai lần nhưng anh L và H vẫn vắng mặt;

**Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Đỗ H, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tiểu đoàn I, Trinh Sát – Bộ Tham Mưu Quân đoàn 2 (Xương Lâm – Lạng Giang – Bắc Giang);

2. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1977

3. Anh Đồng Văn T, sinh năm 1977

4. Chị Đặng Thị H, sinh năm 1976

Cùng trú tại: Thôn C, xã M, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang.

Chị N, anh T, chị H cùng có đơn xin xét xử vắng mặt;

5. Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang

Địa chỉ: Đường V, thị trấn T, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Văn Cường – Chi cục trưởng.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn Dũng – Phó chi cục trưởng
Có đơn xin xét xử vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H trình bày: Ngày 20/12/2015 chị và vợ chồng chị Ngô Thị H và anh Nguyễn Đức L có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 340, tờ bản đồ số 56 tại thôn C, xã M, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang đã được UBND huyện Hiệp H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY852896 mang tên vợ chồng bà Hồng. Chị H đặt cọc cho vợ chồng H 50.000.000đ và thỏa thuận sau 06 tháng vợ chồng H phải có trách nhiệm hoàn thành việc trả nợ vay cho N hàng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho chị.

Đến thời hạn thỏa thuận theo giấy đặt cọc thì anh L và H không thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho chị vợ chồng H đã xin khất với chị vì chưa xử lý xong với N hàng nên hẹn chị 01 tháng nữa sẽ thực hiện đúng thỏa thuận. Hết thời hạn 1 tháng chị lại yêu cầu vợ chồng H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị nhưng cho đến nay vợ chồng H vẫn không thực hiện việc sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị.

Nay chị khởi kiện yêu cầu vợ chồng H phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo giấy đặt cọc thực hiện việc sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho chị theo đúng quy định. Chị xác nhận chị không yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng H trả lại bà số tiền 50.000.000đ bà đã đặt cọc và cũng không yêu cầu Tòa án phạt cọc đối với vợ chồng H vì tự chị và vợ chồng H thực hiện được không yêu cầu Tòa án.

*Phía Bị đơn là chị Ngô Thị H và ông Nguyễn Đức L đã được tòa án thông báo thụ lý và tống đạt vẫn bản tố tụng hợp lệ nhưng không gửi văn bản, ý kiến của mình lên tòa án và cũng không lên tòa án làm việc nên tòa án không thể tiến hành ghi lời khai được

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Chị Đặng Thị H trình bày: Ngày 04/4/2019 chị đã mua tài sản bán đầu giá do Công ty cổ phần bán đấu giá tài sản Miền Bắc bán thửa đất có diện tích là 186.7m2 đất ở nông thôn tại thửa đất số 340, tờ bản đồ số 56 có địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã M, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang đã được UBND huyện Hiệp H cấp GCNQSD đất số BY 852896 ngày 30/6/2014 cấp cho anh Nguyễn Đức L và chị Ngô Thị H và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Đến nay chị vẫn chưa được cơ quan thi hành án dân sự huyện Hiệp H giao thửa đất mà chị đã trúng đấu giá nói trên, thửa đất và tài sản gắn liền trên đất của nhà anh L và H được chị mua có giá là 733.000.000 đồng. Chị đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính là nộp số tiền 733.000.000 đồng vào

kho bạc nhà nước huyện Hiệp H và vẫn đang chờ Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp H bàn giao thửa đất và các tài sản trên đất cho chị.

Anh Đồng Văn T trình bày: Vợ chồng anh có cho vợ chồng anh Nguyễn Đức L và chị Ngô Thị H vay số tiền 280.000.000 đồng. Do vợ chồng anh L, H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên anh đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện HIệp H. Tại bản án phúc thẩm số: 40/2017/DSPT ngày 15/8/2017 đã quyết định vợ chồng H phải trả cho vợ chồng anh số tiền nợ là 292.600.000 đồng trong đó có 280.000.000 đồng tiền nợ gốc và 12.600.000 đồng tiền lãi. Vợ chồng anh đã có đơn thi hành án nhưng đến nay vẫn chưa nhận được tiền do vợ chồng H gây khó khăn chưa giao đất cho người trúng đấu giá. Nay vợ chồng anh vẫn yêu cầu giữ nguyên yêu cầu thi hành án đối với số tiền còn lại mà vợ chồng anh chưa nhận được.

Ông Đỗ H là chồng của bà H đã được tòa án giao thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng nhưng bà Trang không gửi văn bản ý kiến của mình lên Tòa án cũng không có mặt tại tòa án nên Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai được.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang do ông Ngô Văn Dũng là đại diện theo ủy quyền trình bày: Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp H đang đang thi hành Bản án số 08/2017/DSST ngày 15/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, đối với người phải thi hành án là ông Nguyễn Đức L – sinh năm 1967 và bà Ngô Thị H – sinh năm 1969 Cùng địa chỉ: thôn C, xã M, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang; Ông L và bà Hồng phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị N và ông Đồng Văn T số tiền gốc là 292.600.000đ, khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án và tiền án phí DSST là 14.630.000đ. Trong quá trình tổ chức thi hành án thì do ông L và bà Hồng có tài sản sản đang thế chấp tại N hàng TMCP Á Châu có giá trị lớn hơn nghĩa vụ được đảm bảo và chi phí cưỡng chế thi hành án, Chấp hành viên – Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp H đã thực hiện kê biên, xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền của hộ ông L và bà Hồng.

Ngày 04/4/2019 Công ty cổ phần bán đấu giá tài sản Miền Bắc đã bán đấu giá giá tài sản thành toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà Đặng Thị H – sinh năm 1976 nhưng hiện nay chưa thực hiện bàn giao tài sản cho bà Hải được vì Chấp hành viên đã kê biên thiếu một số tài sản do ông L và bà Hồng không hợp tác, chống đối bằng cách khóa cửa bên trong ngôi nhà. Tài sản bị kê biên thiếu bao gồm:

-Tầng hầm nằm phía trước tầng 1 của ngôi nhà, có diện tích 27,8m2 (Trong đó có 25,5m2 diện tích của tầng hầm này nằm trong hành lang đê); Cầu thang đổ bê tông ngoài hành lang của ngôi nhà và tường bao xây 110cm xây bao quanh đất phía sau ngôi nhà. Kê biên thẩm định giá thiếu 2,4m2 của gác xép; diện tích mái tôn chống nóng của ngôi nhà là 6,4m2; diện tích văng tầng 1, văng tầng 2 + diện tích ban công là 14,6m2; khu chăn nuôi diện tích là 11,2m2, xây gách 110cm lợp

Prôximăng đã cũ. Hiện nay GCNQSDĐ của thửa đất hộ ông L, bà Hồng vẫn đang được N hàng TMCP Á Châu quản lý vì Chi cục thi hành án chưa thực hiện được việc phân bổ số tiền của người mua đã nộp tại Kho bác nhà nước cho N hàng vì chưa thực hiện bàn giao cho người mua được bởi lý do trên

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp H phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong suốt quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn là bà H; Bị đơn là bà Hồng, ông L, một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định của pháp luật chị H, anh T và Chi cục thi hành án dân sự Hiệp H có ý thức chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về ý kiến giải quyết vụ án:

Áp dụng các Điều 117, 118, 122 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26; 35, Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thi miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án,

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H;

Về án phí: Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Đề nghị tuyên quyền kháng cáo cho đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: căn cứ và nội dung đơn khởi kiện và tài liệu do các bên xuất trình xác định: Vụ án tranh chấp giữa chị Nguyễn Thị Thúy H và vợ chồng chị Ngô Thị H, anh Nguyễn Đức L được xác định là tranh chấp yêu cầu xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị Ngô Thị H và anh Nguyễn Đức L hộ khẩu thường trú tại thôn C, xã M, huyện Hiệp H tỉnh Bắc Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hiệp H là có căn cứ.

Về sự có mặt của các đương sự: Bị đơn là chi Hồng, anh L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 3 nhưng vẫn vắng mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị H, anh T vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại Điều 227 – Bộ luật tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử vụ án là có căn cứ.

[2.] Về nội dung vụ án: Theo như nội dung được thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 20/5/2015 giữa vợ chồng H và anh L có thỏa thuận vợ chồng H, anh L thì chị H có mua căn nhà có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY852896, thửa đất số 340, tờ bản đồ số 56, địa chỉ thửa đất thôn C, xã M, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang. Tại nội dung được viết tại mục bên nhận tiền như sau: “Vợ chồng tôi đồng

ý bán căn nhà cho chị Nguyễn Thị Thúy H . Vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền đặt cọc trên và tiến hành bàn giao và sang tên căn nhà đúng thời gian đã thỏa thuận". Theo như nội dung thỏa thuận của hai bên thì đối tượng chuyển nhượng mà chị H đặt cọc cho vợ chồng H là căn nhà của gia đình H. Tuy nhiên, trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa chị H đề nghị Tòa án buộc vợ chồng H phải thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 340, tờ bản đồ số 56 tại thôn C, xã M, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang. Đã được UBND huyện Hiệp H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY852896 mang tên ông L và bà Hồng là không đúng như nội dung được hai bên thỏa thuận giao kết tại Giấy đặt cọc ngày 20/12/2015. Hơn nữa cũng tại thời điểm hai bên đặt cọc thì căn nhà là tài sản gắn liền trên thửa đất số 340, tờ bản đồ số 56 đang được thế chấp tại N hàng Á Châu ACB và đến nay vẫn chưa được giải chấp vì chưa thực hiện xong nghĩa vụ với N hàng.

Hơn nữa, do vợ chồng H có nghĩa vụ phải thi hành bán án đã có hiệu L pháp luật của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang nên Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp H đã thực hiện theo quy định của pháp luật. Ngày 04/4/2019, Công ty cổ phần bán đấu giá tài sản Miền Bắc đã bán tài sản trên cho người trúng đấu giá là chị Đặng Thị H.

Như vậy, tại thời điểm chị H và vợ chồng H thỏa thuận đặt cọc với mục đích mua căn nhà là tài sản đang được thế chấp tại N hàng Á Châu ACB là không đúng về nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản. Hơn nữa, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án Tòa án có yêu cầu chị H giao nộp bản gốc là Giấy đặt cọc được xác lập giữa chị H và vợ chồng H thì chị H không đồng ý mà chị đề nghị Tòa án thực hiện việc đối chiếu với bản chính của chị mà thôi.

Từ những phân tích nêu trên HĐXX xét thấy đối tượng thỏa thuận mua bán của chị H và vợ chồng H là căn nhà thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 56 mà vợ chồng H đang thế chấp tại N hàng Á Châu ACB chứ không phải quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của thửa đất số 340, tờ bản đồ số 56 như đơn khởi kiện và yêu cầu của chị H tại phiên tòa. Việc chị H yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng H phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của thửa đất là không đúng với nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc. Hơn nữa, chứng cứ của vụ án mà chị H giao nộp cho Tòa án là bản phôtô trong khi Tòa án không có chức năng đối chiếu giữa bản phô tô và bản gốc viết tay của chị H cung cấp khi không có công chứng, chứng thực của Cơ quan có thẩm quyền nên không có chứng cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu của chị H được. Phía bị đơn là vợ chồng H cũng không lên Tòa án làm việc và không có văn bản trình bày nên Tòa án không thế giải quyết yêu cầu của chị H buộc vợ chồng H phải xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chho chị H được.

Với việc vợ chồng H thực hiện thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng căn nhà của vợ chồng cho chị H trong khi tài sản trên đang được thế chấp tại N hàng không là vi phạm điều kiện chủ sử dụng không có quyền chuyển nhượng. Hơn nữa,

đối tượng chuyển nhượng là tài sản gắn liền – Là căn nhà trên thửa đất chứ không phải thửa đất nữa thì việc chuyển nhượng như vậy là không thể thực hiện được nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H về việc buộc vợ chồng H, anh L phải thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng cho chị H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của thửa đất số 340, tờ bản đồ số 56 là có căn cứ. Trong yêu cầu khởi kiện của mình chị H chỉ để nghị HĐXX buộc vợ chồng H phải xác lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị chứ không yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng H phải trả lại tiền đặt cọc và chị cũng không yêu cầu phạt cọc. Vì vậy, HĐXX không có căn cứ để xem xét và chị H có toàn quyền khởi kiện vợ chồng H về hợp đồng đặt cọc bằng một vụ kiện khác.

[3] Về án phí: do yêu cầu của chị H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; Vợ chồng H và anh L không phải chịu án phí DSST.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều: 117, 118, 122 của Bộ luật Dân sự; Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273; của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ - UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thúy H;

Chị Nguyễn Thị Thúy H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007849 ngày 15/02/2022 của chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp H.

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 theo các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

Báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
-TAND T. Bắc Giang;
-VKSND H. Hiệp H;
-Chi cục THADS H. Hiệp H;
-Đương sự;
-Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà