TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2020/DS-ST
Ngày: 28/02/2020
V/v"Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; Yêu cầu hủy phần chỉnh lý trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Linh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Khỏe

Ông Võ Tiến Công

- Thư ký phiên toà: Ông Hồ Trung Châu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bình- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 28 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2019/TLST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2019 về việc: "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; Yêu cầu hủy phần chỉnh lý trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và Tranh chấp hợp đồng thế chấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2019/QĐXXST- DS ngày 29 tháng 11 năm 2019 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2019/QĐXXST- DS ngày 29 tháng 11 năm 2019giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Lê Minh T, sinh năm 1964;

2. Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1964,

Cùng cư trú: Số 217 Trần H, hẻm 7, khóm Đ 5, phường M, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp cho ông T: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1964 (Giấy ủy quyền ngày 19/4/2019) – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Luật sư Phan Thị Vén, Văn phòng luật sư Phan Thị Vén thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang.

- *Bị đơn*:

1. Ông Phạm Quốc G, sinh năm 1990;

2. Bà Nguyễn Thụy Phương Q, sinh năm 1986,

Cùng cư trú: Số 14/1, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp cho ông G và bà Q: Ông Lương Tống Thi, sinh năm 1964; Cư trú: Số 118/6B Rạch Tầm Bót, phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2018) – Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn;

Trụ sở: Số 927 Trần H, phường H, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tấn Hoàng V, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Mạnh Hn, sinh năm 1975; Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (Theo giấy ủy quyền số 418/UQ-TGĐ.19 ngày 18/10/2019) – Có mặt.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang;

Trụ sở: Số 837 Trần H, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang – Xin vắng mặt.

3. Văn phòng công chứng L,

Trụ sở: Số 01 Trần H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh T và là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Minh T, trình bày: Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T với ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q được Văn phòng công chứng L công chứng ngày 06/10/2016 vô hiệu do bị lừa dối; Hủy phần thay đổi đăng ký ở trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01945.QSDĐ/Ad ngày 23/5/2001 do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp cho bà Lê Thị Thanh T và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001031344 ngày 23/5/2002 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Lê Thị Thanh T và ông Lê Minh T (xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh L) và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 0570018-HĐTC ngày 27/02/2017 giữa bên thế chấp ông G, bà Q với bên nhận

thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn vô hiệu. Đồng thời yêu cầu ông G, bà Q phải trả lại bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bà. Với các lý do sau:

Trước đây bà và ông G có quen biết với nhau, bà có nhu cầu vay số tiền 1.700.000.000đ nhưng do bà không quen biết Ngân hàng nên không vay được nhiều, ông G nói muốn vay được số tiền này thì chuyển nhượng nhà đất của bà cho ông G để ông G vay tiền giùm bà. Bà đồng ý và hai bên lập Tờ thỏa thuận ngày 03/10/2016 để ông G, bà Q đứng tên dùm để làm hồ sơ vay tiền của Ngân hàng 1.700.000.000đ và thời hạn đứng tên dùm là 05 năm. Bà có tự nguyện ký tên trong Tờ thỏa thuận ngày 03/10/2016. Sau đó đến ngày 06/10/2016 vợ chồng bà và vợ chồng ông G, bà Q có đến Văn phòng công chứng L ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là nhà và đất như đã thỏa thuận. Việc bà và chồng bà ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/10/2016 cũng là tự nguyện, không bị ai đe dọa hay ép buộc.

Sau khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà thì ông G không có đưa tiền cho bà mà ông G, bà Q lại căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/10/2016 để yêu cầu thực hiện thủ tục thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh L xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017, sau đó đem thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn là không phù hợp pháp luật, không đúng với thỏa thuận đứng tên dùm trên thực tế, từ đó ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng bà.

Bà thống nhất với Biên bản họp hội đồng định giá tài sản ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố L.

+ Bị đơn: Ông Lương Tống T là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng gồm Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt tại các phiên họp và có lời khai trình bày tại văn bản ngày 17/5/2018 với nội dung như sau:

Do cần tiền để thanh toán số tiền nợ đã vay của Ngân hàng, bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông G quyền sử dụng đất là thửa đất số 144, tờ bản đồ số 023, diện tích 91,30m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01945 QSDĐ/Ad do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp cho bà T ngày 23/5/2001 và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 5001031344 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 23/5/2002 tọa lạc tại 117 Trần H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang với diện tích sử dụng 133,20m^2. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng L công chứng ngày 06/10/2016, sau đó vợ chồng ông G lập thủ tục sang tên và được Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh L xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017.

Ngày 27/02/2017, vợ chồng ông G đem tài sản này thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn chi nhánh An Giang để vay 1.500.000.000đ.

Do việc chuyển nhượng mua bán giữa bà T với vợ chồng ông G được thực hiện theo ý chí thỏa thuận, tự nguyện và được lập bằng văn bản có công chứng và tài sản đang thế chấp Ngân hàng nên vợ chồng ông G không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại phiên tòa, người đại diện cho bị đơn trình bày thừa nhận giữa nguyên đơn và bị đơn có làm tờ thỏa thuận vào ngày 03/10/2016 và ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào 06/10/2016 với mục đích như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên sau khi thế chấp tài sản trên để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Ngân hàng với số tiền 1.500.000đồng, bị đơn không giao lại cho vợ chồng nguyên đơn mà sử dụng để thanh toán tiền mua bán đất cho bà D là mẹ của bà Q. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì đây là sự thỏa thuận, tự nguyện của hai bên, không ai ép buộc hoặc lừa dối nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vũ Mạnh H là người đại diện theo ủy quyền Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn, trình bày:

Vào ngày 27/02/2017, giữa ông G, bà Q và Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 057170018_HDTD_TDH và Hợp đồng thế chấp số 057170018_HĐTC ngày 27/02/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng L ngày 27/02/2017, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh L.

Khi nhận thế chấp tài sản của vợ chồng ông G, Ngân hàng đã hoàn tất các thủ tục công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đứng theo quy định pháp luật. Cụ thể đã được thể hiện trong Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Ngoài ra khi Ngân hàng nhận thế chấp tài sản của vợ chồng ông G đã căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng tại Văn phòng công chứng L. Như vậy có thể thấy việc Ngân hàng căn cứ vào các giấy tờ, văn bản do khách hàng cung cấp xác lập giao dịch giữa Ngân hàng với khách hàng là hoàn toàn phù hợp với các quy định pháp luật.

Vì vậy, căn cứ theo quy định pháp luật và các giấy tờ pháp lý đính kèm, việc khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Công văn số 64 ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng – bên thứ ba ngay tình đúng theo quy định pháp luật.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang đã được Tòa án triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng gồm Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt tại các phiên họp và có lời khai trình bày tại văn bản số 1737/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 11/10/2019 với nội dung như sau:

Khu đất có diện tích 91,3m^2, diện tích xây dựng 71,93m^2, tổng diện tích sử dụng 133,2m^2 đất ở tại đô thị do bà Lê Thị Thanh T và ông Lê Minh T quả lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01945 QSDĐ/Ad cấp ngày 23/5/2001, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 5001031344 cấp ngày 23/5/2002 tại phường M, thành phố L.

Ngày 06/10/2016, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng L chứng nhận cùng ngày và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố L.

Ngày 16/01/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh L chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q.

Căn cứ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định, nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển nhượng thuộc trường hợp được xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp và cơ quan có thẩm quyền xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

Theo quy định trên thì việc Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh L xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Tại văn bản số 17/CV.BC ngày 19/9/2019 với nội dung như sau:

Vào ngày 06/10/2016, ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T có viết phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 01945QSDĐ/Ad do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp ngày 23/5/2001 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 5001031344, hồ sơ gốc số 13 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 23/5/2002, chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q. Đã được Văn phòng Công chứng L chứng nhận, theo số công chứng 1630, quyển số 14TP/CC-HĐGD ngày 06/10/2016.

Qua đối chiếu hồ sơ pháp lý và nhân thân của các bên, Văn phòng Công chứng Long Xuyên tiến hành soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các bên tham gia giao kết hợp đồng đã trực tiếp đọc hợp đồng và thống nhất nội dung của hợp đồng và đồng ý ký tên vào từng trang của hợp đồng rồi Văn phòng Công chứng L mới chứng nhận. Quy trình đó là đúng theo luật công chứng đã quy định.

Nay ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; Yêu cầu hủy phần chỉnh lý trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" giữa

ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T với ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q đó là quyền của ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ cho nguyên đơn phát biểu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 06/10/2016 giữa vợ chồng ông T, bà T và vợ chồng ông G, bà Q là hợp đồng giả cách có điều kiện, được thể hiện tại văn bản thỏa thuận ngày 03/10/2016 mà phía bị đơn cũng thừa nhận. Do sau khi bị đơn vay tiền tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn với số tiền 1,5 tỷ nhưng không giao tiền cho phía vợ chồng ông T, bà T là vi phạm thỏa thuận. Đề nghị HĐXX giải quyết tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 06/10/2016; Đề nghị hủy kết quả đăng ký thay đổi trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà như yêu cầu khởi kiện.

Đối với việc thế chấp tài sản, Ngân hàng đã không tổ chức thẩm định thực tế là vi phạm. Do giao dịch này thực hiện trong thời điểm Bộ luật Dân sự 2005 đang còn hiệu lực nên đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005 để tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Đại diện bị đơn tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cũng như Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn hợp pháp. Các Hợp đồng trên thực hiện theo thỏa thuận giữa các đương sự, sự thỏa thuận này không có sự giả tạo nên không phù hợp với quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 nên đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản. Do tài sản đã được đăng ký theo quy định pháp luật, Hợp đồng thế chấp tài sản thực hiện đúng theo quy định nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản.

Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Sài Gòn tranh luận: Việc thế chấp tài sản xét về thủ tục hoàn toàn hợp pháp. Đề nghị Tòa án áp dụng Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Công văn 64 của Tòa án nhân dân tối cao để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Việc vợ chồng ông T, bà T và vợ chồng ông G, bà Q lập tờ thỏa thuận ngày 03/10/2016 là vi phạm pháp luật cho nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa vợ chồng ông T, bà T với vợ chồng ông G, bà Q là vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên sau khi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được chuyển

tên qua vợ chồng ông G, bà Q thì vợ chồng ông G, bà Q đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn vay 1.500.000.000đồng cho nên căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 và tiểu mục 1 Mục 2 Công văn 64 của Tòa án nhân dân Tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa ông T, bà T và ông G, bà Q là vô hiệu còn Hợp đồng thế chấp giữa ông G, bà Q với Ngân hàng TMCP Sài Gòn vẫn có hiệu lực pháp luật. Do ông T, bà T không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và Ngân hàng TMCP Sài Gòn không có yêu cầu độc lập đối với hợp đồng tín dụng với ông G, bà Q nên không xem xét giải quyết.

Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T với vợ chồng ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q vô hiệu; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy phần chỉnh lý trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp ngày 27/02/2017 giữa ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q với Ngân hàng TMCP Sài Gòn vô hiệu. Buộc các dương sự chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; Hủy phần thay đổi đăng ký ở trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà và quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 26; 34; 37; 38 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý giải quyết là đúng pháp luật.

Tại phiên tòa, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang và Văn phòng công chứng L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang có đơn đề nghị vắng mặt. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Giữa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tọa lạc tại số 117 Trần Hưng Đạo, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01945 QSDĐ/Ad do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp ngày 23/5/2001 cho bà Lê Thị Thanh T và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 5001031344 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 23/5/2002 cho bà Lê Thị Thanh T và ông Lê Minh T giữa ông T, bà T với ông Phạm Quốc G và và Nguyễn Thị Phương Q lập bằng văn bản vào ngày 06/10/2016, có công chứng của Văn phòng Công

chứng L dựa trên Tờ thỏa thuận ngày 03/10/2016. Cụ thể, Tờ thỏa thuận ngày 03/10/2016 có nội dung: Bên A (Lê Thị Thanh T, Lê Minh T) sang tên quyền sử dụng đất số 01945 QSDĐ/Ad và quyền sở hữu nhà số 13 nhờ Bên B (Phạm Quốc G, Nguyễn Thụy Phương Q) đứng tên dùm để làm hồ sơ vay tiền ngân hàng 1.700.000.000đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Số tiền này Bên A sử dụng...Như vậy sự thỏa thuận trên đã vi phạm Điều 167 Luật Đất đai 2013 về các quyền của người sử dụng đất, lẽ ra vô hiệu. Tuy nhiên các bên đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng và tiến hành đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà cụ thể là Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh L đã xác nhận thay đổi vào trang 4 Giấy chứng nhận cấp cho ông Phạm Quốc G và bà Nguyễn Thụy Phương Q.

Ngày 27/02/2017, giữa ông G, bà Q và Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 057170018_HDTD_TDH và Hợp đồng thế chấp số 057170018_HĐTC ngày 27/02/2017 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – chi nhánh An Giang, hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng công chứng L ngày 27/02/2017. Tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh L. Điều này chứng tỏ Ngân hàng nhận thế chấp tài sản của vợ chồng ông G, bà Q là ngay tình nên cần được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: **Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu**

"1. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng đối tượng của giao dịch là tài sản không phải đăng ký đã được chuyển giao cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch được xác lập, thực hiện với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại Điều 167 của Bộ luật này.

2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu..."

Đồng thời tại khoản 1 Phần II Văn bản số 64/TATC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao cũng có hướng dẫn về việc quy định về vấn đề này.

Do đó, đối chiếu với các quy định của pháp luật trên và nội dung diễn biến sự việc, Hội đồng xét xử thấy việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T với ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q được Văn phòng công chứng L công chứng ngày 06/10/2016 vô hiệu; Hủy phần thay đổi đăng ký ở trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01945.QSDĐ/Ad ngày 23/5/2001 do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp cho bà Lê Thị Thanh T và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở

số 5001031344 ngày 23/5/2002 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Lê Thị Thanh T và ông Lê Minh T (xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh L) và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 0570018-HĐTC ngày 27/02/2017 giữa bên thế chấp ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q với bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn vô hiệu là không phù hợp pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng. Cụ thể: Số tiền tạm ứng án phí sẽ được chuyển thành tiền án phí. Chi phí tố tụng gồm 1.418.000đồng đo đạc và 900.000đồng chi phí thẩm định, định giá, nguyên đơn đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 38 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 124, Điều 133của Bộ luật dân sự;

Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T với ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q được Văn phòng công chứng L công chứng ngày 06/10/2016.

Không chấp nhận yêu cầu Hủy phần thay đổi đăng ký ở trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01945.QSDĐ/Ad ngày 23/5/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001031344 ngày 23/5/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố L (xác nhận thay đổi ngày 16/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh L).

Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 0570018-HĐTC ngày 27/02/2017 giữa bên thế chấp ông Phạm Quốc G, bà Nguyễn Thụy Phương Q với bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn.

Ông Lê Minh T và bà Lê Thị Thanh T cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003652 ngày 09/11/2017 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Long Xuyên.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phi tố tụng với số tiền là 2.318.000đồng (chi phí này nguyên đơn đã thực hiện xong).

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

Trường hợp bản án 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 các Điều 6, Điều 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*:**
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Hoàng Ngọc Linh