

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 19/2020/DS - ST

Ngày 27 tháng 5 năm 2020

*V/v “Yêu cầu tuyên bố giao dịch
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất có hiệu
lực pháp luật”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Văn Nhất;
2. Ông Đào Mạnh Tiến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Văn Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên Tòa: Bà Trần Thị Bình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/5/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 10/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2020 về việc “*Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật*”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2020/QĐXX-ST ngày 25/3/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2020/QĐST-DS ngày 10/4/2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2020/QĐST-DS ngày 27/4/2020 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T (tức Nguyễn Thành T), sinh năm 1959. Địa chỉ: Số 597, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

* *Đồng bị đơn:*

1. Ông Phạm Quốc L, sinh năm 1959. (vắng mặt)
2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Nơi đăng ký HKTT: Tổ 2, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Cùng địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: Số nhà 51, đường N, Tổ 3, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

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

1. Bà Tạ Thị Hoài G, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số nhà 597, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.
(vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Văn phòng công chứng T, thành phố B.

Địa chỉ: Số 14, H, phường N, thành phố B.

Do ông Đỗ Đình T- Trưởng văn phòng làm đại diện. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T (tức Nguyễn Thành T) có mặt tại phiên Tòa trình bày:

Gia đình ông Nguyễn Văn T với gia đình ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L1 ở gần nhau và cùng phường T nên có quan hệ quan biết. Vào thời điểm tháng 8/2017 ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Quốc L và vợ là Nguyễn Thị L1 thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, diện tích 115,4m² đất ở, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố số 3, phường T, thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 722000, số vào sổ cấp giấy CS 02078, do sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/01/2017. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng T lập ngày 29/8/2017 tại Văn phòng công chứng T giữa bên chuyển nhượng (ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L1) với bên nhận chuyển nhượng (ông Nguyễn Văn T) đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng trước mặt Công chứng viên Nguyễn Thị Hồng B.

Trước đó, ngày 26/8/2017 ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L1 có lập Biên bản thỏa thuận và cam kết mua bán nhà và đất ở tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, theo đó, Ông T phải trả ông L, bà L1 600.000.000 đồng và trả nợ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II thay gia đình ông L, bà L1 toàn bộ số tiền dư nợ gốc và nợ lãi tại ngân hàng là 1.568.775.000 đồng (Vì khi đó ông L, bà L1 đã thế chấp tài sản này tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II để vay với số tiền là 1.500.000.000 đồng).

Ngày 27/8/2017, ông Nguyễn Văn T có bàn giao cho bà L1 và ông L số tiền là 600.000.000 đồng. Ngày 28/8/2017 ông L, bà L1 bàn giao nhà và đất ở cho Ông T. Việc bàn giao nhà đất có lập Biên bản bàn giao nhà đất dưới sự ký nhận của tất cả các thành viên trong gia đình ông L, bà L1.

Ngày 29/8/2017 tại Văn phòng công chứng T giữa ông L, bà L1 và Ông T có lập Giấy ủy quyền có xác nhận của Công chứng viên Nguyễn Thị Hồng B với nội dung ông L, bà L1 ủy quyền cho Ông T nộp tiền vào ngân hàng để giải tỏa thế chấp và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CG 722000 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 13/01/2017; đồng thời ủy quyền cho Ông T đi xóa thế chấp và xin xác nhận tình trạng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thực hiện nghĩa vụ mà hai bên đã thỏa thuận, cùng ngày 29/8/2017, ông Nguyễn Văn T đã thanh toán nốt tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông L, bà L1 bằng việc trả nợ thay cho ông L, bà L1 số tiền gốc và lãi vay tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II là 1.511.818.750 đồng (Vì khi đó ông L, bà L1 còn dư nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, nợ lãi là 11.818.750 đồng), đồng thời xóa đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/8/2017.

Tuy nhiên, việc công chứng vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất không được đóng dấu công chứng là vì ngày 28/8/2017, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố B có Công văn số 620/CV-CSĐT gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B và UBND phường T với nội dung: Thửa đất của ông L, bà L1 đang có tranh chấp đề nghị các cơ quan phối hợp giải quyết.

Ngày 22/4/2019, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố B có Công văn gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B, UBND phường T với nội dung: Quá trình xác minh, giải quyết thửa đất của ông L, bà L1 không có tranh chấp.

Ngày 23/4/2019, Chủ tịch UBND phường T xác nhận đơn xác nhận tình trạng thửa đất nội dung: Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, tại tổ 3, phường T không có tranh chấp, không bị kê biên, không có thông báo hay quyết định thu hồi đất.

Sau khi Ông T xin được xác nhận tình trạng thửa đất là đất không có tranh chấp để cung cấp cho Văn phòng công chứng T hoàn thiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn T tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, diện tích 115,4m², địa chỉ thửa đất: Tổ 3, phường T, thành phố B. Nhưng Văn phòng công chứng T yêu cầu Ông T, ông L và bà L1 đến Văn phòng công chứng để ký lại hợp đồng chuyển nhượng với lý do quá thời hạn công chứng. Ông T có tìm gặp ông L và bà L1 để yêu cầu ông L, bà L1 đến Văn phòng công chứng ký lại hợp đồng nhưng không biết ông L và bà L1 hiện tại đang cư trú hoặc làm việc ở đâu vì không còn ở nơi ở cũ. Sau khi bán nhà thì toàn bộ gia đình ông L, bà L1 đã chuyển nhà đi nơi khác ở. Ông L, bà L1 đi đâu ông không được biết. Khi đi ông L và Lý không thông báo cho ông và chính quyền địa phương biết. Hộ khẩu thường trú của ông L, bà L1 vẫn còn ở phường T mà chưa được chuyển đi đâu. Ông T có liên lạc với ông L bằng điện thoại để yêu cầu ông và vợ ông

về ký lại hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông L nói đang ở xa không về được và cũng không nói cho ông biết địa chỉ nơi cư trú cụ thể ở số nhà bao nhiêu, phường nào đâu, chỉ nói với ông là đang ở thành phố Vũng Tàu và mọi thủ tục chuyển nhượng ông L, bà L1 đã làm đầy đủ thủ tục và ký nhận đầy đủ tại Văn phòng công chứng T và đã bàn giao tài sản nhà đất cho Ông T rồi, khi nào thu xếp được công việc thì ông L, bà L1 sẽ ra. Do không đợi được ông L, bà L1 nên Ông T đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố B.

Hiện tài sản nhà, đất vẫn đang được Ông T quản lý sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai.

Tại phiên tòa hôm nay Ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ký ngày 29/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, diện tích 115,4m² tại tổ 3, phường T thành phố B là có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời, đề nghị Tòa án tuyên ông Nguyễn Văn T có quyền tự mình đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L1 có địa chỉ nơi cư trú cuối cùng là số nhà 51, đường N, tổ 3, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Ông L, bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, diện tích 115,4m² tại địa chỉ tổ 3, phường T thành phố B cho Ông T, nhưng ông L, bà L1 đã không còn ở địa chỉ số nhà 51, đường N, tổ 3, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang mà chuyển sang nơi ở mới nhưng không thông báo cho Ông T cũng như chính quyền địa phương biết. Tòa án đã niêm yết thông báo thụ lý, Yêu cầu cung cấp chứng cứ, thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa tại địa chỉ cuối cùng của ông L, bà L1. Tuy nhiên, ông L, bà L1 không đến Tòa án làm việc theo như giấy triệu tập cũng như không đến phiên tòa để xét xử vụ án. Đây là lần thứ 3 ông L, bà L1 vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông L, bà L1 theo như quy định tại Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tạ Thị Hoài G vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày:

Chồng bà Tạ Thị Hoài G là ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L1 thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, diện tích 115,4m² đất ở, địa chỉ thửa đất tại: tổ dân phố số 3, phường T, thành phố B, theo giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành CG 722000, sổ vào sổ cấp giấy CS 02078, do sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/01/2017. Hợp đồng chuyển

nhượng được Văn phòng công chứng T lập năm 2017 bên mua và bên bán đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng trước mặt công chứng viên.

Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Ông T đã trả đầy đủ cho ông L, bà L1. Gia đình ông L, bà L1 cùng các con có Biên bản bàn giao toàn bộ giấy tờ cùng nhà đất trên cho ông Nguyễn Văn T quản lý và sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp gì.

Nay Ông T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B tuyên bố Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, diện tích 115,4m² tại tổ 3, phường T thành phố B là có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, đề nghị Tòa án tuyên ông Nguyễn Văn T có quyền tự mình đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bà Giang đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông T. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông T.

Tiền mua nhà đất trên là tiền chung của vợ chồng bà. Việc Ông T đứng tên bên nhận chuyển nhượng có được bàn bạc thống nhất giữa bà và Ông T. Bà Giang không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng T vắng mặt tại phiên Tòa nhưng có lời khai trình bày:

Ngày 29/8/2017, tại Văn phòng công chứng T với sự có mặt của ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Thành T) yêu cầu Văn phòng công chứng T xác lập 2 hợp đồng, giao dịch dân sự đó là:

- Hợp đồng ủy quyền giữa người ủy quyền là ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L1 với người được ủy quyền là ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Thành T).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Thành T).

Cả hai hợp đồng, giao dịch trên đều được các bên ký (hoặc điểm chỉ) trước mặt Công chứng viên, nhưng chỉ có Hợp đồng ủy quyền giữa người ủy quyền là ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L1 với người được ủy quyền là ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Thành T) được Công chứng viên Nguyễn Thị Hồng B ký và đóng dấu công chứng. Còn đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Thành T) thì không được Công chứng viên ký, đóng dấu với lý do không có giấy xác nhận tình trạng đất theo như quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng 29/8/2017. Đến khi các bên có được giấy xác nhận tình trạng đất (ngày 23/4/2019) thì chỉ có bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Thành T) có mặt tại Văn

phòng công chứng T mà không có mặt bên chuyển nhượng là ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L1 nên Văn phòng công chứng T đã không thực hiện việc công chứng đối với hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị hoãn phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ là:

1. Giám định chữ ký và chữ viết của ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L1 tại Biên bản thỏa thuận và cam kết mua bán nhà và đất; Giấy biên nhận nhận tiền bán nhà và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất so với chữ ký và chữ viết có thể được lưu tại Công an thành phố B khi Công an thành phố B giải quyết đơn của bà Đồng Thị H tố cáo bà L1 chưa trả hết tiền mua bán nhà cho bà Hải.

2. Điều tra xác minh xem ông L, bà L1 hiện đang lĩnh lương hưu ở đâu để biết được hiện ông L, bà L1 cư trú ở đâu?

3. Đề nghị triệu tập người làm chứng là anh Phạm Văn Lâm, anh Phạm Duy Thanh và chị Nguyễn Thị Linh.

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử quyết định không hoãn phiên tòa theo như đề nghị của đại diện viện kiểm sát. Với lý do:

Việc thu thập thêm chứng cứ như yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát là không cần thiết bởi vì khi tham gia giao dịch, ông L và bà L1 đã ký, viết rõ họ tên và điểm chỉ trước mặt công chứng viên được Văn phòng công chứng T chứng nhận tại văn bản nêu ý kiến ngày 26/5/2020. Ngân hàng cũng đã cung cấp chứng cứ Ông T nộp số tiền 1.511.818.750 đồng (trên 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch). Những chứng cứ này được Văn phòng công chứng và ngân hàng thừa nhận nên không phải chứng minh theo như quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Đây là những chứng cứ quan trọng để chứng minh giao dịch đã được thực hiện. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Tòa án thu thập mẫu chữ ký hiện đang được lưu trữ tại Công an thành phố B trong quá trình giải quyết đơn tố giác lấy ra làm mẫu vật để so sánh giám định. Nhưng việc giám định mẫu chữ ký, chữ viết được lưu tại hồ sơ so với mẫu chữ ký, chữ viết lưu tại Công an thành phố B (nếu có) thì cũng không có đương sự nào có đơn yêu cầu giám định.

Việc điều tra xác minh xem ông L, bà L1 hiện đang lĩnh lương hưu ở đâu là không cần thiết.

Việc triệu tập người làm chứng là anh Phạm Văn L, anh Phạm Duy T và chị Nguyễn Thị L là không cần thiết bởi lẽ qua xác minh những người này không còn có mặt tại địa phương. Mặt khác, việc có mặt của những người này cũng chỉ là củng cố thêm nguồn chứng cứ. Hiện tài sản không tranh chấp với ai. Anh L, anh T và chị L không có tranh chấp với Ông T. Yêu cầu này lẽ ra phải được yêu cầu tại phiên tòa ngày 10/4/2020 và 27/4/2020.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày quan điểm giải quyết đối với vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn thực hiện chưa đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 và Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn giải quyết vụ án đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Việc điều tra xác minh chưa đảm bảo, chưa đưa người làm chứng, chưa giám định chữ ký và chữ viết theo như đề nghị của Kiểm sát viên.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L1.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn T ký ngày 29/8/2017 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, diện tích 115,4m² tại địa chỉ: tổ dân phố số 3, phường T, thành phố B, theo giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành CG 722000, sổ vào sổ cấp giấy CS 02078, do sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/01/2017 là không có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tạ Thị Hoài G và Văn phòng công chứng T vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xử vắng mặt. Bị đơn ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L1 vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo như quy định tại **Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.**

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L1 là tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật”. Bị đơn có địa chỉ tại: Số nhà 51, đường N, Tổ 3, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Tài sản tranh chấp có địa chỉ tại tổ 3, phường T thành phố B. Do vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của

Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] *Về thời hiệu khởi kiện:* Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng: Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do vậy, tranh chấp này vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[2]. *Về nội dung:*

Vào thời điểm ngày 29/8/2017, ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Quốc L vợ là Nguyễn Thị L1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, diện tích 115,4m² đất ở, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố số 3, phường T, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 722000, sổ vào sổ cấp giấy CS 02078, do sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/01/2017.

Giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận là Ông T trả tiền mặt cho vợ chồng ông L bà L1 là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) và trả nợ thay cho ông L, bà L1 vào Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II với số tiền là 1.511.818.750 đồng.

Sau khi thanh toán xong số tiền cho ông L, bà L1 và cho Ngân hàng thì ông L, bà L1 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng và đi đăng ký xóa thế chấp. Sau khi xóa thế chấp thì hai bên đến Văn phòng Công chứng T để làm thủ tục chuyển nhượng cho Ông T. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có được lập thành văn bản tại Văn phòng Công chứng T nhưng chưa được công chứng viên công chứng với lý do:

Ngày 28/8/2017, cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố B có Công văn số 620/CV-CSĐT gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B và UBND phường T với nội dung: thửa đất của ông L, bà L1 đang có tranh chấp đề nghị các cơ quan phối hợp giải quyết.

Ngày 22/4/2019, cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố B có Công văn gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố, UBND phường T với nội dung: quá trình xác minh, giải quyết thửa đất của ông L, bà L1 không có tranh chấp. Tuy nhiên, Văn phòng Công chứng không đóng dấu công chứng với lý do: không có giấy xác nhận tình trạng đất theo như quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng 29/8/2017. Đến khi các bên có được giấy xác nhận tình trạng đất (ngày 23/4/2019) thì chỉ có bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Thành T) có mặt tại Văn phòng công chứng T mà không có mặt bên chuyển nhượng là ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L1 nên Văn phòng công chứng T đã không thực hiện việc công chứng đối với hợp đồng này. Do ông L, bà L1 đã không còn cư trú tại địa phương nên xảy ra tranh chấp. Nên Ông T đề nghị Tòa án nhân

dân thành phố B tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, diện tích 115,4m² tại tổ 3, phường T thành phố B là có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, diện tích 115,4m² tại tổ 3, phường T thành phố B là giao dịch được lập thành văn bản có chữ ký của các bên trước mặt công chứng viên. Hai bên ký kết với nhau là hoàn toàn tự nguyện và có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Trước khi ký kết thì các bên đã lập văn bản cam kết và các bên đã thực hiện đúng cam kết là bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đầy đủ cho bên chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã bàn giao đầy đủ giấy tờ và nhà đất cho bên nhận chuyển nhượng. Ngày 23/4/2019, Chủ tịch UBND phường T đã xác nhận đơn xác nhận tình trạng thửa đất nội dung: thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, tại tổ 3, phường T không có tranh chấp, không bị kê biên, không có thông báo hay quyết định thu hồi đất. Như vậy, giao dịch đã được thực hiện toàn bộ trong thực tế. Theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định: *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy tắc bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.* Theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

Do vậy, Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L1 ký ngày 29/8/2017 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, diện tích 115,4m² tại địa chỉ: tổ dân phố số 3, phường T, thành phố B, theo giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành CG 722000, sổ vào sổ cấp giấy CS 02078, do sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/01/2017 là có hiệu lực pháp luật.

[3]. Về án phí:

Ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L1 phải chịu án phí do yêu cầu của ông Nguyễn Văn T được Tòa án chấp nhận. Do ông L, bà L1 là người đủ 60 tuổi nên thuộc trường hợp miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí do yêu cầu của Ông T được chấp nhận. Hoàn trả Ông T tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 244; 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.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T (tức Nguyễn Thành T) đối với bị đơn ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L1 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L1 ký ngày 29/8/2017 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 10, diện tích 115,4m² tại địa chỉ: tổ dân phố số 3, phường T, thành phố B, theo giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành CG 722000, số vào sổ cấp giấy CS 02078, do sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/01/2017 là có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T có quyền tự mình đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Miễn án phí cho ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L1.

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2016/0000911 ngày 13/01/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND T. Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKS TP B,
- CCTHA dân sự TP.
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Trường

