TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LỤC NGẠN** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2024/DSST
Ngày: 11 - 9 - 2024
V/v trA chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NGẠN, TỈNH BẮC GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Lãnh Văn Việt;
2. Ông Tạ Văn Doanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Diệp Văn Vĩ, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L *tham gia phiên toà:*
Ông Hoàng Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 11/9/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2023/TLST- DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về trA chấp " Liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2024/QĐXX-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên toà số 55/2024/QĐST-DS ngày 23/8/2024 giữa:

**** Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1960 "vắng mặt".

Địa chỉ: Nhà C21, ngõ 32, phố L, phường K, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bà O: Bà Vi Tú A, sinh năm 1998, Ông Bùi Mạnh L, sinh năm 1999 (Theo giấy ủy quyền ngày 14/5/2024) Cùng địa chỉ: số 32 phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội "có mặt".

**** Bị đơn:*** 1. Ông NguyễnTh L, sinh năm 1958 "vắng mặt".
2. Bà Trịnh Ngọc Y, sinh năm 1962 "vắng mặt".

Đều trú tại: P.104K7, phường C, quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Luật sư Phan MinhTh; Bà Hoàng Thị Vân A - Văn phòng Luật sư B - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (Theo giấy ủy quyền ngày 09/4/2024) "có mặt".

Địa chỉ: Phòng 702, Tòa tháp A, 173 X, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1967 "vắng mặt".

Địa chỉ: Số 40, Ngõ 46 Đ, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Chu Văn T, sinh năm 1997; Địa chỉ: Tầng 3, số 81 T, phường D, quận Tr, thành phố Hà Nội (Theo giấy ủy quyền ngày 25/3/2024) "có đơn vắng mặt".

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

1. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1965 "vắng mặt".

Đại diện theo ủy của bà L: Ông Lê Mạnh H, sinh năm 1957 (Theo giấy ủy quyền ngày 20/02/2024) "có mặt".

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Tr, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

2. Ngân hàng th mại cổ phần Q.

- Đại diện theo ủy quyền Ngân hàng: Ông Lỗ Chí A Đ (Theo giấy ủy quyền ngày 10/9/2024) "có mặt".

Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà MB, số 3 G, phường G, quận B, Hà Nội.

3. Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bắc Giang - Đại diện theo pháp luật ông Thân Văn T; Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế T (Theo giấy ủy quyền ngày 21/8/2024) "có đơn vắng mặt".

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo của nguyên đơn và tại Phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Thanh L và bà Trịnh Ngọc Y là chủ sử dụng hợp pháp của 02 lô đất có địa chỉ tại: Khu Trần Phú (nay Tổ dân phố Trần Phú), thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Cụ thể thông tin như sau:

Lô 01, tờ bản đồ số 01, diện tích 96,8 m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 528846, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH000827, Quyết định cấp số: 2669/QĐ-UBND của UBND huyện L cấp ngày 01/12/2014 đứng tên ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y;

Lô 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 95m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 528963, số vào sổ cấp UBND huyện L cấp ngày 09/12/2014 đứng tên Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y.

Vào ngày 15/12/2018, bà O nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn ThA L và bà Trịnh Ngọc Y diện tích đất 45m^2 (đất ở), trên đó có 01 nhà 02 tầng, một tum với tổng diện tích đất xây dựng 135m^2 nằm trên lô đất số 01 và số 02 trên. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất nhưng chưa ra công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng thỏa thuận 1.500.000.000đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng chẵn) và ngày 30/12/2018, bà O đã thực hiện nghĩa vụ thA toán hết số tiền 1.500.000.000đồng, phía ông L, bà Y đã bàn giao tài sản cho bà O sử dụng từ khi bàn giao tiền. Bà O đã sử dụng đất ổn định suốt 05 năm qua mà không có bất kỳ trA chấp với ai. Tuy nhiên, ông L cùng bà Y vẫn chưa chịu giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O đi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định pháp luật.

Bà O nhận được Thông báo số 771/TB-THADS ngày 16/6/2023 của Chi cục Thi hành án huyện L, tỉnh Bắc Giang về việc xử lý tài sản là Lô số 01 và Lô

số 2, tờ bản đồ 01 để thi hành án vì ông L cùng bà Y đang nợ tiền của Ngân hàng th mại cổ phần Q và bà Nguyễn Thị Minh H. Điều này đã xâm phạm nghiêm trọng tới quyền sở hữu tài sản của bà O.

Nay bà Nguyễn Thị O đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 15/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y, diện tích đất chuyển nhượng 45m^2 đất ở tại địa chỉ Tổ dân phố Trần Phú, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Trong quá trình giải quyết vụ án, sau khi Tòa án giải thích quyền yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, bà Nguyễn Thị O yêu cầu trong trường hợp hợp đồng trên vô hiệu bà O đề nghị: Buộc ông L và bà Y phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất 1.500.000.000đồng. Về bồi thường thiệt hại: Bà O yêu cầu ông L, bà Y phải bồi thường tiền đầu tư xây dựng và tiền chênh lệch giá đất. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án bà đã rút yêu cầu này, bà chỉ yêu cầu ông L bà Y phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Ngoài ra bà không yêu cầu bồi thường gì khác.

Bà O không đồng ý yêu câu độc lập của bà Nguyễn Thị Minh H đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y.

Về gia đình bà O hiện nay bà O không có chồng, bà O có 01 con gái là chị Nguyễn Ph Thảo, sinh năm 1990, bà O xác định việc nhận chuyển nhượng đất trên của ông L bà Y không liên quan đến chị Thảo (con gái bà O), bà O toàn quyền quyết định khi giải quyết vụ án trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đưa chị Thảo vào tham gia tố tụng, lời khai chị Thảo thống nhất lời khai bà O, chị Thảo xác định không liên quan và không yêu cầu quyền lợi gì trong vụ án, đề nghị Tòa án không đưa chị Thảo vào tham gia tố tụng.

Bị đơn ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông, bà thống nhất lời trình bày trên của bà O là vào ngày 15/12/2018, vợ chồng ông L, bà Y đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 45 m^2 trên đó có 01 nhà 02 tầng, đất chuyển nhượng thuộc lô đất số 1, số 2 như bà O trình bày trên; Giá chuyển nhượng 1,5 tỷ đồng (hợp đồng viết tay). Ông L, bà Y đã nhận đủ số tiền 1,5 tỷ đồng từ bà O và bàn giao nhà và đất cho bà O sử dụng từ năm 2018.

Hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai lô đất trên, vào năm 2014 ông L, bà Y vay tiền Ngân hàng và đã làm thủ tục thế chấp để vay vốn Ngân hàng th mại cổ phần q (Đến thời điểm ông L, bà Y chuyển nhượng đất cho ông H thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp) việc này hai bên đều biết.

Hiện nay hai diện tích đất trên đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bắc Giang kê biên để thi hành án cho Ngân hàng th mại cổ phần Q và bà Nguyễn Thị Minh H.

Đến nay ông Liên, bà Y đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị O.

đề nghị giải Toà án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 15/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y.

Trong trường hợp hợp đồng trên vô hiệu theo quy định pháp luật, ông L và bà Y đồng ý trả lại cho bà O số tiền nhận chuyển nhượng đất 1,5 tỷ đồng; Ông L, bà Y không đề nghị bà O phải bồi thường thiệt hại gì liên quan đến giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ông L, bà Y không đồng ý yêu câu độc lập của bà Nguyễn Thị Minh H đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y, diện tích đất chuyển nhượng 45m^2 đất ở tại địa chỉ Tổ dân phố Trần Phú, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Bà Nguyễn Thị Minh H do đại diện theo ủy quyền ông Chu Văn T trình bày:

Do ông L, bà Y vay tiền bà H không trả nên bà H khởi kiện vợ chồng ông L bà Y ra Tòa án. Tại Bản án dân sự số 336/2022/DSST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội đã xét xử buộc ông Nguyễn ThA L và bà Trịnh Ngọc Y phải trả nợ cho bà Nguyễn Thị Minh H số tiền 6.186.445.849đồng; Sau khi bản án có hiệu lực bà H đề nghị thi hành án. Theo Quyết định của Chi cục thi hành án dân sự huyện L đã kê biên tài sản hai diện tích đất trên của ông L, bà Y để thi hành án. Nay bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà O. Giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 45 m^2 và tài sản gắn liền với đất đề ngày 15/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y, lý do khi kí kết hợp đồng thời điểm năm 2018 thì diện tích đất trên ông L, bà Y đang thế chấp tại Ngân hàng th mại cổ phần q, việc ký kết hợp đồng không được sự đồng ý của Ngân hàng là vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 320; khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự 2015. Ngoài ra hợp đồng không tuân thủ quy định về hình thức hợp đồng, theo quy định điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực.

Ngân hàng th mại cổ phần Q (sau viết tắt Ngân hàng) trình bày:

Ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y do nợ tiền Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng ngày 19/12/2014; ngày 17/7/2017; ngày 17/11/2017; ngày 13/02/2018; khi vay ông L, bà Y có thế chấp tài sản, theo hợp đồng thế chấp ngày 19/12/2014 gồm tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất: Lô 01, tờ bản đồ số 01, diện tích 96,8 m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 528846, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH000827, Quyết định cấp số: 2669/QĐ-UBND của UBND huyện L cấp ngày 01/12/2014 đứng tên ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y; Lô 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 95m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 528963, số vào sổ cấp UBND huyện L cấp ngày 09/12/2014 đứng tên Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y.

Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án đối với

vợ chồng ông L, bà Y; Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 229/2022/QĐST-DS ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội: Ông L, bà Y đồng ý trả nợ cho Ngân hàng số nợ gốc tạm tính đến ngày 28/8/2022 tổng 4.597.669.846đồng; trường hợp không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Thi hành án dân sự kê biên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Hiện nay hai diện tích đất trên đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bắc Giang kê biên để thi hành án cho Ngân hàng th mại cổ phần Q và bà Nguyễn Thị Minh H.

Nay Ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà O là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất vào ngày 15/12/2018 giữa bà O và vợ chồng ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y. Vì thời điểm hai bên chuyển nhượng đất, ông L, bà Y đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng và Ngân hàng không được biết và không đồng ý việc chuyển nhượng đất này. Ngân hàng đồng ý yêu cầu độc lập của bà H về yêu câu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/12/2024.

Chi cục thi hành án dân sự huyện L trình bày:

Căn cứ Quyết định số 229/2022/QĐST-DS ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hà Nội; Bản án số 336/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Toà án nhân dân quận B, Thành phố Hà Nội; Quyết định uỷ thác thi hành án số 166/QĐ-CCTHADS và số 167/QĐ-CCTHADS ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B thành phố Hà Nội; Quyết định uỷ thác thi hành án số 90/QĐ-CCTHADS ngày 14 tháng 3 năm 2023 của chi cục Thi hành án dân sự quận Đ thành phố Hà Nội, chi cục thi hành án huyện L đã ra các Quyết định thi hành án sau:

Quyết định thi hành án chủ động số 128/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2023 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 08/QĐ-CCTHADS ngày 24/4/2023; Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 147/QĐ-CCTHADS ngày 24/4/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bắc Giang thì ông Nguyễn ThA L và bà Trịnh Ngọc Y, Phải nộp số tiến án phí DSST là 112.597.670 đồng; trả cho Ngân hàng TMCP Q tiền tạm tính đến ngày 28/8/2022 là 4.597.669.864đ trong đó gốc là 3.339.603.505đồng, tiền lãi là 1.158.535.737đồng và lãi suất phát sinh kể từ ngày 29/8/2022 theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết; trả nợ cho bà Nguyễn Thị Minh H do ông Chu Văn T đại diện số tiền là 6.186.445.849 đồng và lãi xuất chậm thi hành án.

Hết thời hạn tự nguyện ông L, thi hành án dân sự huyện L đã ra Quyết định kê biên số 36/QĐ-CCTHADS kê và bà Y không thi hành. Ngày 31 tháng 5 năm 2023 chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện L kê biên tài sản ông L và bà Y là: Lô 01, tờ bản đồ số 01, diện tích 96,8 m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 528846, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH000827, Quyết định cấp số: 2669/QĐ-UBND của UBND huyện L cấp ngày 01/12/2014 đứng tên ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y;

Lô 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 95m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 528963, số vào sổ cấp UBND huyện L cấp ngày 09/12/2014 đứng tên

Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y.

Nay quan điểm của Chi cục thi hành án dân sự huyện L đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà O vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông L, bà Y với bà O là trái quy định pháp luật.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm trình bày trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên toà, Toà án thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật, đề nghị: Căn cứ vào các Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; khoản 8 Điều 320; Khoản 5 Điều 321; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013. Khoản 3, 12 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị O về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất ngày 15/12/2018.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Minh H:

Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 15/12/2015 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 45m^2 cùng tài sản trên đất tại tổ dân phố Trần Phú, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

3. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Nguyễn ThA L và bà Trịnh Ngọc Y phải trả lại cho bà Nguyễn Thị O số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng);

Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị O về yêu cầu bồi thường thiệt hại tiền chênh lệch giá đất và tiền đầu tư xây dựng. Ngoài ra còn đề xuất về tiền lãi chậm thi hành án, án phí.

NHẬN ĐỊNH TOÀ ÁN

[1] ***Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền:*** Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, vị trí diện tích đất thuộc tổ dân phố Trần Phú, thị trấn C, huyện L và hiện nay diện tích đất trA chấp đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện L kê biên để thi hành án nên xác định đây là trA chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định pháp luật về thi hành án và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 3, khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được tống đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xét xử vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227; 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] ***Về nội dung:***

Ông Nguyễn ThA L và bà Trịnh Ngọc Y có hai diện tích đất: Lô đất số 01, tờ bản đồ số 01, diện tích 96,8 m^2; Lô đất số 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 95m^2 đều tại địa chỉ tổ dân phố Trần Phú, huyện L, tỉnh Bắc Giang và đều đứng tên ông Nguyễn ThA L và bà Trịnh Ngọc Y.

Vào ngày 15/12/2018 ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất chuyển nhượng 45m^2 đất ở và tài sản trên đất tại địa chỉ Tổ dân phố Trần Phú, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang (tài sản trên đất có 01 căn nhà 02 tầng, nhà xây dựng nằm cả trên hai diện tích đất trên, lô số 1, lô số 2), hợp đồng chuyển nhượng chưa có công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng 1,5 tỷ đồng, bà O đã trả đủ tiền cho ông L, bà Y. Nay bà O đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 15/12/2018:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 15/12/2018 (sau đây gọi tắt là hợp đồng):

- Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng ngày 15/12/2018 là do các bên ký kết, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền vì vậy không tuân thủ về mặt hình thức, vi phạm quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực" và vi phạm Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 *"Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định ...pháp luật về đất đai"*.

- Về nội dung hợp đồng: Qua lời khai của ông L, bà Y; lời khai của Ngân hàng th mại cổ phần q đều thống nhất: Do ông L, bà Y vay tiền Ngân hàng thể hiện ở các hợp đồng tín dụng ngày 19/12/2014; ngày 17/7/2017; ngày 17/11/2017; ngày 13/02/2018; khi vay ông L, bà Y có thế chấp tài sản, theo hợp đồng thế chấp ngày 19/12/2014, tài sản thế chấp gồm tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất: Lô 01, tờ bản đồ số 01, diện tích 96,8 m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 528846, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH000827, Quyết định cấp số: 2669/QĐ-UBND của UBND huyện L cấp ngày 01/12/2014 đứng tên ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y; Lô 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 95m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 528963, số vào sổ cấp UBND huyện L cấp ngày 09/12/2014 đứng tên Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y.

Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ông L, bà Y ra Tòa án quận B, thành phố Hà Nội; Do việc thế chấp tài sản giữa ông L, bà Y với Ngân hàng là đảm bảo theo quy định pháp luật nên tại Quyết định 229/2022/QĐST-DS ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội đã có hiệu lực pháp luật, nội dung Quyết định đã giải quyết *(Ông L, bà Y đồng ý trả nợ cho Ngân hàng số nợ gốc tạm tính đến ngày 28/8/2022 tổng 4.597.669.846đồng; trường hợp không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Thi hành án dân sự kê biên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ)*.

Như vậy thời điểm bà O và ông L, bà Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2018 chính là diện tích đất ông L, bà Y đang thế chấp tại Ngân hàng th

mại cổ phần q. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 45m^2 ngày 15/12/2018 giữa bà O và vợ chồng ông L, bà Y phía Ngân hàng không được biết và không được sự đồng ý của Ngân hàng là đã vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dâm sự năm 2015 nghĩa vụ bên thế chấp *"...không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp" ;* vi phạm quy định khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự 2015.

Mặt khác hiện nay Chi cục thi hành án dân sự huyện L đã ra Quyết định kê biên diện tích đất ông L, bà Y chuyển nhượng cho bà O để thi hành án cho khoản vay của ông L, bà Y với Ngân hàng và với bà Nguyễn Thị Minh H theo quy định pháp luật về thi hành án dân sự.

Từ những phân tích trên, xét thấy hợp đồng ngày 15/12/2018 giữa bà O và ông L, bà Y đã vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng và vi phạm cả về nội dung mà pháp luật quy định, xác định là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại được quy định tại Điều 129; Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 *"Giao dịch dân sự do vi phạm điều cấm của pháp luật"*, vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Cần chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Minh H tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà O và vợ chồng ông L, bà Y ngày 15/12/2018 vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị O yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu*:* Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự 2015**:** *"Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: 1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập;2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận".*

Bà O yêu cầu vợ chồng ông L, bà Y phải trả lại cho bà O số tiền 1.500.000.000đồng là tiền nhận chuyển nhượng và ông L, bà Y cũng đồng ý trả lại số tiền này cho bà O nên cần buộc vợ chồng ông L, bà Y phải trả lại số tiền 1.500.000.000đồng cho bà O. Do bà O rút yêu cầu ông L, bà Y phải bồi thường thiệt hại về tiền chênh lệch giá đất và tiền xây dựng trên đất nên cần đình chỉ yêu cầu này của bà O.

Đối với ông L, bà Y không yêu cầu bà O phải bồi thường gì nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[3] ***Về án phí:***

Ông L, bà Y, bà O được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi theo các quy định tại điểm đ, khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; khoản 8 Điều 320; Khoản 5 Điều 321; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167

Luật đất đai 2013. Khoản 3, 12 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị O về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất ngày 15/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị O với ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Minh H:

Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 15/12/2018 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 45m^2 cùng tài sản trên đất tại tổ dân phố Trần Phú, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang giữa bà Nguyễn Thị O với ông Nguyễn ThA L, bà Trịnh Ngọc Y.

3. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Nguyễn ThA L và bà Trịnh Ngọc Y phải trả lại cho bà Nguyễn Thị O số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng);

- Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị O về yêu cầu bồi thường thiệt hại tiền chênh lệch giá đất và tiền đầu tư xây dựng.

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn ThA L và bà Trịnh Ngọc Y.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh H số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp theo biên lai số 0006193 ngày 27/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bắc Giang.

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 theoquy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 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 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ được tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:
- VKSND huyện L;
- Chi cục THADS L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị L