TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN T** **TỈNH BẮC GIANG** Bản án số: 49/2020/DS-ST Ngày 06/10/2020 V/v: "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T– TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thế Đăng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Lâm Giang

2. Ông Trần Văn Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bắc Giang;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên toà: bà Nguyễn Thị Bộ - Kiểm sát viên;

Ngày 06 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2019/TLST-DS ngày 21/11/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 152/2020/QĐXXST-DS ngày 17/7/2020, Quyết định về việc bổ sung người tham gia tố tụng số 01/2020/QĐST-DS ngày 25/9/2020, Quyết định hoãn phiên toà số 153/2020/QĐST-DS ngày 29/9/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đào Thị TN, sinh năm 1955

Nơi cư trú: Số 210, đường C, thị trấn CG, huyện Yt, tỉnh Bắc Giang. (có mặt khi xét xử, đề nghị vắng mặt khi tuyên án)

2. Đồng bị đơn:

- Bà Trương Thị H, sinh năm 1968
- Ông Đào Minh N, sinh năm 1968

Đều cư trú: Tổ dân phố Tân Hoà, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh Bắc Giang. Ông N do bà H đại diện theo uỷ quyền. (bà H có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án. Ông N vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Đào Ngọc S, sinh năm 1994

Nơi cư trú: Tổ dân phố Tân Hoà, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

- Ông Triệu Minh HG, sinh năm 1963
- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965

Đều cư trú: Số nhà 54, Tổ dân phố Tiến Thắng, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh Bắc Giang. (ông HG có mặt, bà T đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á do ông Ngô Minh S – Giám đốc Phòng giao dịch huyện TY đại diện theo ủy quyền. (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

- Ủy ban nhân dân thị trấn NN, huyện TY, tỉnh Bắc Giang do bà Nguyễn Thị Hồng HH – Công chức tư pháp – hộ tịch thị trấn NN đại diện theo pháp luật. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn là bà Đào Thị TN trình bày:

Ngày 28/10/2010, vợ chồng ông Đào Minh N vay của bà số tiền 2.500.000.000đồng để kinh doanh cám chăn nuôi, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất thỏa thuận theo ngân hàng. Do không có khả năng trả nợ nên ngày 06/02/2012, vợ chồng ông N đã chuyển nhượng cho bà thửa đất số 53, tờ bản đồ số 14, diện tích 75,8m2 ở phố TH, thị trấn NN đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 cùng tài sản gắn liền trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng lập tại Ủy ban nhân dân thị trấn NN, số vào sổ 08, quyển số 01/2012 CT-SCT/HĐCN. Giá bán là 2 tỷ đồng. Sau đó do chưa có nhu cầu sử dụng, bà cho vợ chồng ông N mượn thửa đất, bà cũng đồng ý cho vợ chồng ông N sử dụng thửa đất để thế chấp vay tiền nhưng nay đã xóa thế chấp. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng trên. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- Tại các lời khai trong hồ sơ vụ án, đồng bị đơn là ông Đào Minh N và bà Trương Thị H đều trình bày việc ông bà chuyển nhượng thửa đất cho bà TN như bà TN đã trình bày. Ông bà đều đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như yêu cầu của bà TN. Ông bà cũng không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả nếu Toà án tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên toà, bà H giữ nguyên ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đào Ngọc S trình bày:

Anh là con ruột của ông Đào Minh N và bà Trương Thị H. Bố mẹ anh sinh được duy nhất một mình anh. Anh sống cùng bố mẹ từ nhỏ. Lớn lên anh đi học rồi đi làm từ năm 2017. Hiện nay hộ khẩu của anh vẫn trong hộ khẩu của bố mẹ anh và cùng chung sống trên thửa đất số 53, tờ bản đồ số 14, diện tích 75,8m2 ở phố TH, thị trấn NN. Thửa đất này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào, cấp cho ai thì anh không biết vì trước đây anh vẫn còn nhỏ tuổi. Thửa đất này từ trước đến nay chỉ có bố mẹ và anh sinh sống, ngoài ra không có ai khác. Tại thời điểm năm 2003 thì anh còn nhỏ không biết trong hộ gia đình có những ai, sau này lớn lên anh biết được trong hộ khẩu nhà anh lúc đó cũng chỉ có bố mẹ và anh. Quá trình chung

sống cùng bố mẹ, anh không đóng góp, tạo lập được gì cho bố mẹ để xây ngôi nhà hiện nay gia đình anh đang ở. Khoảng 2 – 3 năm trước đây, anh biết được bố mẹ anh đang tranh chấp việc chuyển nhượng thửa đất với bà Đào Thị TN. Cụ thể là anh được nghe bố anh nói nhà anh nợ tiền bà TN và chuyển nhượng đất đai, còn chuyển nhượng với giá trị bao nhiêu thì anh không biết, chỉ biết chuyển nhượng năm 2012.

Nay, anh đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị TN. Bản thân anh không có yêu cầu đề nghị gì trong vụ án này. Anh tự mình tham gia tố tụng trong vụ án này nhưng anh đề nghị vắng mặt trong toàn bộ quá trình Toà án giải quyết, xét xử vụ án.

Tại phiên tòa: anh S vắng mặt.

- Tại Công văn số 39 ngày 03/8/2020 và các lời khai trong hồ sơ vụ án, đại diện Uỷ ban nhân dân thị trấn NN trình bày:

Ngày 06/02/2012, bà Trương Thị H và ông Đào Minh N có yêu cầu UBND thị trấn NN chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 14, diện tích 75,8m2 tại phố Tân Hoà, thị trấn NN. Uỷ ban nhân dân thị trấn đã yêu cầu bà H ông N cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 805546, số vào sổ 00010 năm 2003 bản gốc, trích đo thửa đất, sổ hộ khẩu gia đình của ông N bà H, sổ hộ khẩu của bà Đào Thị TN, chứng minh nhân dân của hai bên. Sau khi hai bên cung cấp đầy đủ hồ sơ theo đúng quy định của pháp luật, công chức chuyên môn đã kiểm tra hồ sơ thấy hồ sơ đã đầy đủ điều kiện chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên chuyển nhượng (ông N bà H) và nhận chuyển nhượng (bà TN) đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng, Uỷ ban nhân dân đã chứng thực chữ ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/02/2012, vào sổ chứng thực số 08, quyển số 01/2012/CT-SCT/HĐCN. Việc chứng thực hợp đồng này được thực hiện theo khoản 1.1 Điều 1 Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất. Đề nghị Toà án giải quyết yêu cầu của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, đại diện Uỷ ban nhân dân thị trấn NN vắng mặt.

- Tại bản tự khai và tại phiên toà, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Triệu Minh HG trình bày:

Ngày 16/01/2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện TY ban hành quyết định thi hành án số 93/QĐ-CCTHADS cho thi hành đối với ông Đào Minh N và bà Trương Thị H. Theo đó, ông N bà H phải trả cho ông và bà T (vợ của ông) số tiền 477.225.000đồng và lãi suất chậm thi hành án theo Bản án số 22/2014/DS-PT ngày 12/9/2014 của Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang. Đến nay, Chi cục Thi hành án đã phát mại 1 thửa đất của ông N bà H để thi hành được một phần nghĩa vụ. Phần nghĩa vụ còn lại, ông N bà H còn phải

tiếp tục thi hành cho vợ chồng ông là khoảng 360.000.000đồng. Hiện tại, ông N, bà H đang có tài sản để đảm bảo thi hành nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng ông là thửa đất số 53, tờ bản đồ số 14, diện tích 75,8m2 và tài sản gắn liền trên đất. Tuy nhiên, thửa đất này lại là đối tượng mà bà Đào Thị TN đề nghị công nhận là tài sản của bà TN theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 06/02/2012. Việc bà TN đề nghị công nhận hợp đồng này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của vợ chồng ông là những người được thi hành án. Vì vậy, ông đề nghị Toà án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/02/2012 theo yêu cầu của bà TN vì:

Một là: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2012 giữa ông N, bà H và bà TN mới chỉ được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân thị trấn NN mà chưa được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TY nên hợp đồng này chưa hoàn thành, chưa được công nhận.

Hai là: Sau thời điểm Uỷ ban nhân dân thị trấn NN chứng thực hợp đồng này thì vợ chồng ông N vẫn tiếp tục thế chấp thửa đất này để vay tiền tại Phòng giao dịch NN của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh huyện TY.

Ba là: Ông Đào Thế Llà anh ruột của ông Đào Ngọc MG và là em ruột của bà Đào Thị TN. Ông L đứng ra chứng thực hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/02/2012 là vi phạm quy định của pháp luật vì ông L thuộc trường hợp không được chứng thực.

Với những lý do trên, ông đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/02/2012 giữa vợ chồng ông N với bà TN vô hiệu để có tài sản đảm bảo thi hành án cho vợ chồng ông.

- *Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T cũng trình bày như ông HG.* Do bận công việc, bà đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đông Á do ông Ngô Minh SA – Giám đốc Phòng giao dịch Tân Yên đại diện theo uỷ quyền trình bày:* Ngày 12/4/2013, ông Đào Minh N và bà Trương Thị H vay của Phòng giao dịch T – Ngân hàng TMCP Đông Á số tiền 1.000.000.000đồng để kinh doanh thức ăn chăn nuôi. Khi vay có thế chấp 03 thửa đất đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Triệu Đức Thảo và bà Trương Thị Bẩy. Đến hạn trả nợ nhưng ông N bà H không thanh toán được gốc và lãi nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Toà buộc phải trả nợ. Sau khi xử lý các tài sản thế chấp và phát mại 01 thửa đất của ông N bà H để thi hành án được 999.999.470đồng tiền gốc và 158.856.334đồng tiền lãi. Tính đến ngày 24/9/2020, ông N bà H còn phải thi hành cho Ngân hàng TMCP Đông Á là 530đồng tiền gốc và 659.023.024đồng tiền lãi. Nay để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông N bà H, Ngân hàng TMCP Đông Á đề nghị Toà án yêu cầu ông bà phải thực hiện hết nghĩa vụ trả nợ này trước khi công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2012 giữa ông N, bà H với bà TN.

- *Đại diện VKSND huyện TY phát biểu ý kiến*: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đều thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2012 giữa ông N, bà H với bà TN vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra công khai tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà TN khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông N bà H có nơi cư trú tại Tổ dân phố TH, thị trấn NN, huyện TY. Tòa án nhân dân huyện TY đã thụ lý giải vụ án "tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo thủ tục tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, ông N vắng mặt nhưng đã uỷ quyền cho bà H tham gia tố tụng. Anh Sơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Bà T đã đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt ông N, anh Sơn, bà T. Đối với ông Nguyễn Thanh Bình là chồng bà TN, HĐXX thấy không cần thiết phải đưa ông vào tham gia tố tụng.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của bà TN:

Theo nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ngày 28/10/2010, vợ chồng ông N bà H vay của bà TN số tiền 2.500.000.000đồng, mục đích để kinh doanh thức ăn chăn nuôi, thời hạn vay là 12 tháng. Đến hạn trả tiền nhưng vợ chồng bà H không trả được nợ cho bà TN do chăn nuôi gặp dịch bệnh dẫn đến kinh doanh thua lỗ không có khả năng trả nợ. Ngày 06/02/2012, vợ chồng bà H đã thoả thuận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho bà TN thửa đất số 53, tờ bản đồ số 14, diện tích 75,8m2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2003 cho hộ ông Đào Minh N với giá 2.000.000.000đồng. Hợp đồng được lập tại UBND thị trấn NN, vào sổ số 08, quyển số 01/2012 CT-SCT/HĐCH. Ngày 07/12/2012 hai bên đã làm biên bản giao tài sản nhưng vì bà TN chưa có nhu cầu sử dụng nên cùng ngày 07/12/2012 đã làm hợp đồng cho vợ chồng bà H mượn lại tài sản (nhà) để sử dụng.

Qua xem xét các tài liệu trong hồ sơ thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H với bà TN được ông Đào Thế L– Chủ tịch UBND thị trấn NN chứng thực nhưng ông L là anh ruột của bà TN và ông N mà chứng thực hợp đồng này là vi phạm khoản 2 Điều 39 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng này, thửa đất cũng đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng nông nghiệp và phát

triển nông thôn nhưng đến ngày 20/6/2012 đã xóa thế chấp khoản vay này. Đến nay hợp đồng này cũng chưa được đăng ký giao dịch. Như vây, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H với bà TN có vi phạm về hình thức nhưng việc chuyển nhượng giữa hai bên là có thật. Vợ chồng bà H ông N chuyển nhượng đất cho bà TN để trừ nợ vào khoản vay 2.500.000.000đồng ngày 28/10/2010 như nội dung giấy biên nhận vay tiền giữa bà TN và bà H ông N. Sau khi chuyển nhượng hai bên đã bàn giao nhà đất nhưng do vợ chồng bà H cần sử dụng nên bà TN đã làm văn bản cho mượn để sử dụng. Nay bà TN và vợ chồng bà H ông N, anh Sơn (là thành viên trong hộ ông N) đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự quy định: "Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực". Trong vụ án này, hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm về công chứng chứng thực nhưng các bên đã thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng, thửa đất các bên chuyển nhượng cũng không cầm cố thế chấp cho nghĩa vụ nào nữa , các bên tham gia giao kết hợp đồng đều đề nghị công nhận hợp đồng nên HĐXX chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2012 của bà TN và ông N, bà H và anh Sơn.

[3] Đối với đề nghị của vợ chồng ông HG bà T và Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2012 để đảm bảo cho việc thi hành án các khoản nghĩa vụ phải thi hành của ông N bà H. HĐXX thấy, các khoản ông N bà H vay của ông HG bà T và Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á đều vay và phát sinh nghĩa vụ thi hành án sau khi đã chuyển nhượng thửa đất cho bà TN. Thửa đất đã chuyển nhượng cho bà TN cũng không thế chấp cho các khoản vay này mà thế chấp các thửa đất của ông Thảo bà Bẩy. Do vậy, thửa đất bà H ông N đã chuyển nhượng cho bà TN không còn là tài sản để thi hành án nữa. HĐXX không chấp nhận đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu của các đương sự.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà TN, vợ chồng bà H là công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/02/2012. Không chấp nhận tuyên bố hợp đồng vô hiệu như đề nghị của vợ chồng ông HG, Ngân hàng Đông Á và Viện kiểm sát.

[5] Về án phí:

Yêu cầu của bà TN được chấp nhận nên ông N bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 116, Điều 117, Điều 129 Bộ luật dân sự;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị TN đối với ông Đào Minh N và bà Trương Thị H.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2012 giữa bên chuyển nhượng: Bà Đào Thị TN, sinh năm 1955, nơi cư trú: Số 210, đường C, thị trấn CG, huyện Yt, tỉnh Bắc Giang. bên nhận chuyển nhượng: Bà Trương Thị H, sinh năm 1968 và ông Đào Minh N, sinh năm 1968, nơi cư trú: Tổ dân phố Tân Hoà, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh Bắc Giang; vào sổ chứng thực số 08, quyển số 01/2012/CT-SCT/HĐCN tại Uỷ ban nhân dân thị trấn NN, huyện TY, tỉnh Bắc Giang, có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí: Bà Trương Thị H và ông Đào Minh N phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện TY;
- CCTHADS TY;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

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

Phạm Thế Đăng