TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BỈM SƠN** **TỈNH THANH HÓA** Bản án số: 02 */2025DS*-ST Ngày: 21 / 01 /2025 *V/v " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và nhà ở gắn liền với 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 THỊ XÃ BỈM SƠN

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

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Bà Tạ Thị Hương.
- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Vũ Văn Thoa; Ông Hoàng Văn Lược

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bỉm Sơn: Bà Lê Huyền Diệu - Kiểm sát viên.

- *Thư ký phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Thanh - Thư ký TAND thị xã Bỉm sơn.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân thị xã Bỉm sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số *63/2024* /TLST- DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về : "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và nhà ở gắn liền với đất* " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:01 /QĐXX-DS ngày 06 / 01/2025 giữa các đương sự:

1Nguyên đơn: Chị Đỗ Lê Hồng A sinh năm 2000

Trú tại: Khu phố A, phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa

Người được chị Đỗ Lê Hồng A uỷ quyền: Anh Lê Anh T sinh năm 1985; Địa chỉ: Phố T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Thanh Hóa

(Theo giấy uỷ quyền ngày 01/10/2024 có xác nhận của UBND phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa), Anh Lê Anh T có mặt.

2.Bị đơn*:* Bà Trần Thị T1 sinh năm 1972 (vợ); ông Đinh Quang T2 sinh năm 1971 (chồng)

Trú tại: Khu phố G, phường B, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa.

Ông T2 uỷ quyền cho bà T1 theo giấy uỷ quyền ngày 07/11/2024 (có xác nhận của UBND phường B, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa). Bà Trần Thị T1 có mặt.

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

- Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Minh T3, chi cục trưởng

Người được uỷ quyền: Bà Lê Thị Hạnh S, chấp hành viên

(Theo giấy uỷ quyền ngày 26/12/2024 của chi cục trưởng chi cục thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn). (Bà Lê Thị Hạnh S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H2)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T4, chức vụ : Tổng giám đốc

Người được uỷ quyền: Ông Lê Tuấn G, giám đốc trung tâm X

Người được uỷ quyền lại: Ông Nguyễn Tiến B, chuyên viên xử lý nợ, trung tâm xử lý nợ miền B (ông Nguyễn Tiến B có đơn xin xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 / 10 /2024 , bản tự khai ngày 04 tháng 11 năm 2024 của chị Đỗ Lê Hồng A, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Lê Anh T trình bày:

Chị Đỗ Lê Hồng A và ông T2, bà T1 không có mối quan hệ anh em họ hàng mà chỉ quen biết nhau thông qua việc chị Đỗ Lê Hồng A mua nhà đất của ông T2 và bà T1. Ngày 20/5/2024, chị Đỗ Lê Hồng A được anh Nguyễn Tiến B chuyên viên xử lý nợ của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (tên viết tắt H2) giới thiệu cho chị mua căn nhà số A đường N , phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa. Căn nhà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 367239 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02045 diện tích sử dụng 120 m^2 tại thửa đất số 128 tờ bản đồ số 70 bản đồ địa chính phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa. Nhà đất nêu trên được ông Đinh Quang T2 và bà Trần Thị T1 thế chấp cho ngân hàng H2 để đảm bảo khoản tiền vay của công ty G1 do bà Trần Thị T1 là chủ tịch hội đồng thành viên, kiêm giám đốc công ty. Đến kỳ trả nợ do không trả được, nên Ngân hàng H2 có thông báo khởi kiện đối với công ty G1. Do hoàn cảnh gia đình ông T2 bà T1 gặp khó khăn. Ông T2 bị bệnh hiểm nghèo nên bà T1 xin ngân hàng bán tài sản để trả nợ và được Ngân hàng đồng ý cho bán tài sản thế chấp để xử lý khoản vay của công ty G1. Phía Ngân hàng và bà T1 đều khẳng định tài sản trên chỉ đảm bảo cho khoản vay của H2 theo hợp đồng tín dụng số 19181/22 MB/HĐTD ngày 29/7/2022, ngoài ra không đảm bảo cho món vay nào khác. Ngày 29/5/2024 trung tâm xử lý nợ Ngân hàng H2 có địa chỉ tại số A N, quận T, Tp Hà Nội mời đến cùng với gia đình bà Nguyễn Thị T5 để thoả thuận mua bán tài sản, các bên thoả thuận bán với giá 1.760.000.000đ chị Đỗ Lê Hồng A đặt cọc trước 50.000.000đ, theo hướng dẫn của anh Nguyễn Tiến B cán bộ ngân hàng. Ngày 18/7/2024, chị Đỗ Lê Hồng A đã nộp cho Ngân hàng H2 số tiền còn lại. Ngày 30/7/2024, ông T2, bà T5 cùng với chị Đỗ Lê Hồng A đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại văn phòng C chứng nhận số công chứng 1737, quyển số 02/2024.

Ngày 02/8/2024, chi cục thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn có văn bản số 383/CCTHADS –BS về việc phối hợp tạm dừng thực hiện các thủ tục liên quan đến nhà đất của ông T2 và bà T5. Vì vậy, chị Đỗ Lê Hồng A không tiếp tục thực

hiện được việc chuyển nhượng, nên quyền và lợi ích hợp pháp của chị chưa được bảo vệ nên chị Đỗ Lê Hồng A đề nghị Toà án giải quyết những vấn đề sau:

-Thứ nhất: Tại thời điểm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và vợ chồng ông T2 và bà T5, phía chi cục thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn chưa có văn bản ngăn chặn đối với tài sản này. Tài sản do ông T2 và bà T5 đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của công ty G1 chị Đỗ Lê Hồng A đã được cán bộ Ngân hàng dẫn đến để mua, toàn bộ tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng đã được chuyển cho ngân hàng H2 – chi nhánh T6 thông qua tài khoản của công ty G1 (trong trường hợp này nếu không phải chị nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T2 bà T5 thì phía Ngân hàng H2 chi nhánh T6 cũng phải tổ chức bán đấu giá để xử lý nợ của công ty G1. Như vậy, chị là người thứ 3 ngay tình cần được bảo vệ. Trong khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tài sản chuyển nhượng không bị kê biên, mọi điều kiện phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

-Đề nghị Toà án giải quyết xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 30/7/2024 giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Quang T2 và bên nhận chuyển nhượng bà Đỗ Lê Hồng A có hiệu lực pháp luật. Chị Đỗ Lê Hồng A để chị tiếp tục liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị đối với tài sản trên.

Tại các bản tự khai ngày 06 /11 /2024 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị T1, ông Đinh Quang T2 trình bày:

Bà Trần Thị T1 và ông Đinh Quang T2 là quan hệ vợ chồng. Ngày 29/7/2022 bà T1 và ông T2 thế chấp căn nhà tại số nhà A đường N , phường N, thị xã B để vay tiền của Ngân hàng TMCP H2 chi nhánh T6, để đảm bảo cho món vay của công ty G1 bà Trần Thị T1 làm chủ tịch HĐ Thành viên kiêm giám đốc công ty. Nhà đất nêu trên được UBND thị xã B cấp cho bà Lê Thị D theo quyết định cấp giấy số CT 367239 vào sổ cấp giấy số CH 02045, diện tích sử dụng 120 m^2 (ngày 08/6/2021 ông Đinh Quang T2 và bà Trần Thị T1 nhận chuyển nhượng lại của bà Lê Thị D). Đến kỳ hạn, công ty G1 không trả được nợ. Tháng 1/2024, Ngân hàng H2 đã thông báo khởi kiện vụ án ra Toà án có thẩm quyền nhưng do gia đình ông bà lâm vào hoàn cảnh khó khăn, ông T2 bị bệnh hiểm nghèo nên bà T1 xin Ngân hàng cho bán tài sản thế chấp để trả nợ. Ngân hàng đã đồng ý và được cán bộ của trung tâm xử lý nợ của ngân hàng H2 chủ động tìm khách cho bà. Sau khi tìm được người mua là chị Đỗ Lê Hồng A vợ chồng bà đã thống nhất bán tài sản thế chấp nói trên với giá 1.760.000.000 đ . Ngày 29/5/2024, chị Hồng A đặt cọc trước 50.000.000đ và sau đó nộp số tiền còn lại. Toàn bộ số tiền này thực chất là thanh toán cho ngân hàng H2, số tiền được chuyển vào tài khoản của công ty G1 và Ngân hàng T7 nợ từ tài khoản của công ty G1. Ngày 30/7/2024, chị Đỗ Lê Hồng A với vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở

gắn liền với đất. Nay chị Hồng A khởi kiện yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất xác lập ngày 30/7/2024 giữa bên bán là ông Đinh Quang T2 bà Trần Thị T1 và bên mua chị Đỗ Lê Hồng A bà hoàn toàn nhất trí và đề nghị Toà án nhân dân thị xã Bỉm Sơn chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn để các bên được tiếp tục thực hiện hợp đồng để chị Đỗ Lê Hồng A được hoàn thiện hồ sơ cấp GCNQSD đất .

Tại bản tự khai ngày 02/12/2024 , ông Nguyễn Tiến B là người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng H2 trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần P chi nhánh T6 đã cho công ty G1 vay tiền theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 19181/22 MB/HĐTD ngày 29/7/2022. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CT 367239, số vào sổ cấp GCN: CH 02045 do UBND thị xã B cấp ngày 27/03/2020 cập nhật chuyển nhượng cho ông Đinh Quang T2 và bà Trần Thị T1. Trong quá trình thực hiện hợp đồng nêu trên, công ty TNHH G1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho H2. Khi khoản vay của công ty G1 phát sinh nợ quá hạn H2 đã gửi thông báo nhiều lần làm việc yêu cầu công ty G1 phải trả nợ cho Ngân hàng nhưng công ty G1 vẫn cố tình trốn tránh, chây ỳ không thanh toán. Ngày 03/4/2024 H2 đã thông báo với công ty G1 và bà Trần Thị T1 về việc H2 chính thức khởi kiện công ty G1 ra Toà án có thẩm quyền để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng bà T1 đại diện theo pháp luật của công ty G1 xin ngân hàng cho thêm thời gian để đi tìm nguồn tiền trả nợ, H2 đã đồng ý cho thêm thời gian trước khi ngân hàng gửi đơn kiện.

Qua nhiều lần làm việc, bà Trần Thị T1 đề xuất với H2 được tự bán tài sản để trả nợ cho ngân hàng. H2 đã đồng ý cho khách hàng tự bán để tiết kiệm thời gian và chi phí vì nếu khởi kiện thì quá trình thu hồi vốn của Ngân hàng sẽ kéo dài thêm thời gian nhiều năm. Khách hàng có trao đổi do thông tin bị nợ xấu và tài sản đang thế chấp ngân hàng nên khách mua ép giá và rao bán đã lâu nhưng chưa đáp ứng được nhu cầu bán. Trước tình hình đó, H2 đã phối hợp cùng khách hàng rao bán đẩy nhanh quá trình thu hồi vốn. Qua việc rao bán trên các phương tiện cũng như hội nhóm thanh ý tài sản phát mãi các ngân hàng trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá, ông Nguyễn Tiến B đã giới thiệu một số người mua trong đó có chị Đỗ Lê Hồng A có nhu cầu mua tài sản. Ngày 29/5/2024 chị Đỗ Lê Hồng A và bà Trần Thị T1 đã lên trung tâm xử lý nợ miền B làm việc để ngân hàng nắm được tiến độ xử lý nợ và trình bày phương án bán tài sản. Sau khi trình bày phương án, H2 đã hỗ trợ miễn giảm một phần lãi cho khách hàng để tất toán khoản nợ.

Tại văn bản ngày 05/11/2024 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn và quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị H S là đại diện theo uỷ quyền của chi cục thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn trình bày:

Hiện nay chi cục thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn đang tổ chức thi hành án dân sự đối với công ty TNHH T8 địa chỉ số H T, phường B, thị xã B. Tại quyết

định thi hành án số 06/QĐ-CCTHA ngày 08/10/2021 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn thì công ty T8 có địa chỉ tại số H T, khu phố G, phường B, thị xã B tỉnh Thanh hóa phải trả cho ngân hàng V số tiền 5.319.719.557 đ đến thời điểm hiện tại đã thi hành được 280.247.141 đ số tiền còn phải thi hành là: 5.039.472.461 đ. Trong trường hợp công ty TNHH T8 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho V thì cơ quan thi hành án kê biên phát mại những tài sản khác thuộc quyền quyền sở hữu của ông Đinh Quang T2 và bà Trần Thị T1 địa chỉ số H T, phường B, Tx B để thu hồi khoản vay. Qua xác minh được biết ông Đinh Quang T2 và bà Trần Thị T1 có tài sản là nhà đất tại thửa số 34 (đã được chỉnh lý thành thửa số 128) tờ bản đồ số 70 bản đồ địa chính phường N, duyệt công nhận năm 2011 địa chỉ thửa đất tại khu phố A, phường N, thị xã B được cấp giấy chứng nhận số CT 367239 ngày 27/03/2020 cho bà Lê Thị D. Ngày 08/6/2021 đã chuyển nhượng cho ông Đinh Quang T2, bà Trần Thị T1. Đây là tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ phải thi hành án thay cho Công ty TNHH T8 đối với khoản trả nợ cho Ngân hàng V. Để tránh tình trạng tẩu tán tài sản , trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của ông Đinh Quang T2, bà Trần Thị T1 .

Ngày 02/08/2024 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn đã có văn bản đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B phối hợp tạm dừng thực hiện các thủ tục liên quan đến nhà, đất theo thẩm quyền trong trường hợp ông Đinh Quang T2,bà Trần Thị T1 có nhu cầu.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đã phối hợp dừng thực hiện các thủ tục liên quan đến nhà, đất khi ông Đinh Quang T2, bà Trần Thị T1 thực hiện việc chuyển nhượng cho bà Đỗ Lê Hồng A. Ông T2, bà T1 đã có Đơn đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn giải tỏa yêu cầu không thực hiện thủ tục chuyển nhượng tài sản tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B để ông T2 bà T1 thực hiện việc chuyển nhượng tài sản này cho người mua. Căn cứ quy định tại Điều 6 Luật Thi hành án dân sự, khoản 3 Điều 5 Nghị định số 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 33/2020-NĐ-CP ngày 17/03/2020 của Chính Phủ. Ngày 20/09/2024 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn đã có văn bản số 451/CCTHADS trả lời đơn của ông Đinh Quang T2 , bà Trần Thị T1 là không có cơ sở để giải tỏa yêu cầu không thực hiện thủ tục chuyển nhượng tài sản tại Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B đối với tài sản là nhà và đất tại thửa số 34 (Thửa số 128 thửa chỉnh lý), tờ bản đồ số 70, Bản đồ địa chính phường N duyệt công nhận năm 2011, địa chỉ thửa đất tại: khu A, phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất seri số: CT 367239 ngày 27/03/2020. Vì đây là tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thi hành án theo Quyết định thi hành án số 06/QĐ - CCTHADS ngày 08/ 10/ 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm sơn trong trường hợp Công ty TNHH T8 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho V. Mặc dù đây là tài sản thế chấp

cho ngân hàng H2 nhưng tài sản do ông T2 bà T1 tự bán tài sản này thì Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn phải ngăn chặn, nếu không sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba là Ngân hàng TMCP V1 (V).

Chị Đỗ Lê Hồng A khởi kiện đề nghị Toà án xem xét theo các quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thị xã Bỉm Sơn phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa trong quá trình thụ lý, giải quyết và tại phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của bộ Luật Tố tụng Dân sự.

Về đường lối giải quyết: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Đỗ Lê Hồng A và bà Trần Thị T1, ông Đinh Quang T2 được công chứng chứng thực tại văn phòng C, quyển số 02/2024. TP / CC –SCC/HĐGD ngày 30/7/2024 là hợp pháp. Chị Đỗ Lê Hồng A là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất tại thửa số 128 tờ bản đồ số 70, bản đồ địa chính phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa, chị Đỗ Lê Hồng A được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động sang tên cho mình đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật. Về án phí: Bà Trần Thị T1 và ông Đinh Quang T2 phải nộp 300.000đ án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về tố tụng: Nguyên đơn chị Đỗ Lê Hồng A có đơn đề nghị Toà án giải quyết về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" đối với bị đơn là ông Đinh Quang T2 và bà Trần Thị T1 là quan hệ pháp luật "Tranh chấp về hợp đồng dân sự" theo khoản 3 điều 26 BLTTDS. Bị đơn ông Đinh Quang T2 và bà Trần Thị T1 hiện trú tại khu phố G, phường B, Tx B, tỉnh Thanh Hóa. Căn cứ điểm a khoản 1, khoản 1 điều 39 BLTTDS tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

[2] Về nội dung vụ án : HĐXX xét thấy nguồn gốc diện tích nhà đất tại thửa đất số 128 tờ bản đồ số 70 bản đồ địa chính phường N, Tx B thuộc quyền ở hữu của ông Đinh Quang T2 bà Trần Thị T1 (nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị D) được chi nhánh V2 đăng ký đất đai xác nhận việc chuyển nhượng ngày 08/6/2021, diện tích đất 120 m^2 được cấp giấy chứng nhận số CT 367239 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02045 do UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/03/2020. Thời điểm chị Đỗ Lê Hồng A mua diện tích nhà đất này thì nhà

đất nêu trên được ông T2 và bà T1 thế chấp tại Ngân hàng H2 chi nhánh T6 để đảm bảo cho món vay của công ty TNHH G1, do bà Trần Thị T1 là chủ tịch HĐ thành viên kiêm giám đốc công ty. Do không trả được nợ cho H2, nên H2 đã có đơn khởi kiện công ty TNHH G1 đến Toà án có thẩm quyền để giải quyết buộc công ty G1 phải trả khoản tiền vay tổng dư nợ tính đến ngày 03/4/2024 là: **3.283.107.027 đ,** trong đó nợ gốc là: **2.853.999.766 đ**; nợ lãi trong hạn là: **48.320.331** đ; lãi quá hạn là: **380.786.930 đ**. Do điều kiện ông Đinh Quang T2 bị lâm bệnh hiểm nghèo nên bà T1 xin với H2 được bán tài sản thế chấp để trả nợ và được H2 đồng ý. Ông Nguyễn Tiến B1 là chuyên viên xử lý nợ, trung tâm xử lý nợ miền B thuộc ngân hàng H2 đã tìm khách hàng mua căn nhà trên để thu hồi vốn cho H2. Như vậy, việc bà T1 và ông T2 bán diện tích nhà đất nói trên được sự nhất trí của H2. Ngày 18/7/2024, các bên đã ký hợp đồng nguyên tắc mua bán tài sản thể hiện ông T2 và bà T1 chuyển nhượng căn nhà trên cho chị Đỗ Lê Hồng A với số tiền 1.760.000.000 đ , chị Đỗ Lê Hồng A đặt cọc trước 50.000.000đ, số tiền mua bán được chuyển vào tài khoản của công ty TNHH G1 để ông T2 bà T1 thanh toán khoản nợ cho H2, việc bàn giao tiền được cán bộ H2 là ông Nguyễn Mạnh H1 chứng kiến. Như vậy, đối với chị Đỗ Lê Hồng A là người bỏ tiền ra mua nhà đất là tài sản thế chấp theo sự hướng dẫn của cán bộ ngân hàng H2, bản thân chị Đỗ Lê Hồng A không biết được ngoài khoản nợ trên công ty G1 còn phải thi hành khoản nợ khác. Hơn nữa, ở thời điểm các bên làm hợp đồng chuyển nhượng chi cục thi hành án chưa có bất kỳ một văn bản hay quyết định gì ngăn chặn đối với tài sản này, nên chị Đỗ Lê Hồng A là người thứ 3 ngay tình cần được pháp luật bảo vệ.

Mặt khác, HĐXX xét thấy khoản tiền công ty G1 nợ H2 chi nhánh T6 là 3.283.107.027 đ nên việc ông T2 và Bà T1 bán căn nhà tại thửa đất số 128 tờ bản đồ số 70 bản đồ địa chính phường N thị xã B là 1.760.000.000 đ không đủ để trả nợ cho H2. Ông T2 bà T1 còn phải vay thêm mới đủ tiền trả nợ cho H2. Như vậy, việc ông T2 bà T1 bán tài sản thế chấp không nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Tại điểm c mục 3 điều 8 hợp đồng thế chấp số 19181.01/22MB/HĐBĐ ngày 29 tháng 7 năm 2022 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng phát triển Thành phố H và bên thế chấp là ông Đinh Quang T2 và bà Trần Thị T1 (mục phương thức sử lý TSTC) thể hiện nội dung tại thời điểm xử lý, H2 được toàn quyền quyết định chọn phương thức xử lý dưới đây và thông báo cho bên thế chấp và các cơ quan tổ chức liên quan biết : tại điểm c quy định ***Bên thế chấp trực tiếp ký bán/ chuyển nhượng TSTC khi có sự đồng ý của*** H2 ….. ở đây việc ông T2 và bà T1 bán tài sản thế chấp được sự đồng ý của H2 và ông Nguyễn Tiến B là người giới thiệu chị Đỗ Lê Hồng A mua tài sản nhà đất của ông T2 bà T1 đang thế chấp tại ngân hàng. Như vậy, việc chuyển nhượng tài sản giữa ông T2, bà T1 và chị Đỗ Lê Hồng A là hoàn toàn hợp pháp, các bên tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn tự

nguyện, các bên giao kết có đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật. Về hình thức của hợp đồng được công chứng chứng thực tại văn phòng C, quyển số 02/2024. TP / CC –SCC/HĐGD ngày 30/7/2024. Đối với chị Đỗ Lê Hồng A là người thứ 3 ngay tình nên cần được bảo vệ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3].Xét việc ngăn chặn của chi cục thi hành án dân sự Bỉm Sơn. Theo công văn số 563/ CCTHA –BS ngày 05/11/ 2024 của chi cục thi hành án dân sự Bỉm Sơn thể hiện: Tại quyết định thi hành án số 06/QĐ-CCTHA ngày 08/10/2021 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn thì công ty T8 có địa chỉ tại số H T, khu phố G, phường B, thị xã B tỉnh Thanh hóa phải trả cho ngân hàng V số tiền 5.319.719.557 đ đến thời điểm hiện tại đã thi hành được 280.247.141 đ số tiền còn phải thi hành là: 5.039.472.461 đ. Trong trường hợp công ty TNHH T8 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho V thì cơ quan thi hành án kê biên phát mại những tài sản khác thuộc quyền quyền sở hữu của ông Đinh Quang T2 và bà Trần Thị T1 địa chỉ số H T, phường B, Tx B để thu hồi khoản vay. Việc chi cục thi hành án xác minh thấy rằng ông T2 và bà T1 có tài sản là nhà đất tại thửa số 128 tờ bản đồ số 70 bản đồ địa chính phường N, Tx B (tại khu phố A, phường N, thị xã B), mặc dù đây là tài sản thế chấp cho ngân hàng H2 nhưng tài sản do ông T2 bà T1 tự bán tài sản này thì Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn phải ngăn chặn, nếu không sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba là Ngân hàng TMCP V1 (V). HĐXX xét thấy đối với tài sản thế chấp nói trên được ông T2 và bà T1 chuyển nhượng với giá là 1.760.000.000đ chưa đủ để trả món nợ của H2 là tổng dư nợ là: 3.283.107.027 đ. Mặt khác, nếu trường hợp Ngân hàng bán tài sản thì cũng phải ưu tiên thi hành khoản vay của ngân hàng H2 trước nếu còn tài sản thì mới thi hành các khoản vay khác. Vì vậy HĐXX có thể khẳng định việc chi cục thi hành án có văn bản ngăn chặn việc chuyển nhượng nhà đất của ông T2 và bà T1 thì đối với tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa số 128 tờ bản đồ số 70 bản đồ địa chính phường N cũng không thể đủ để trả nợ cho món vay của Ngân hàng V với số tiền 5.039.472.461 đ được.

Từ những phân tích nêu trên HĐXX xét thấy cần phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 30/7/2024 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị T1, ông Đinh Quang T2 và bên nhận chuyển nhượng làbà Đỗ Lê Hồng A đối với thửa đất số 128 tờ bản đồ số 70 bản đồ địa chính phường N, thị xã B có hiệu lực pháp luật, nhà đất nói trên là tài sản hợp pháp của chị Đỗ Lê Hồng A. Các bên được tiếp tục thực hiện hợp đồng để chị Đỗ Lê Hồng A được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

[4]Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của

Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Trả lại cho chị Đỗ Lê Hồng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300,000đ theo biên lai thu số 0004669 ngày 22 tháng 10 năm 2024 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn.

Căn cứ vào những nhận định trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1.**Áp dụng**: Khoản 3 điều 26 ; điểm a khoản 1 điều 35; khoản 1 điều 39; khoản 3 điều 144 Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

-Điều 117; 119; 401; 500;501;502 BLDS năm 2015. Điểm a khoản 3 điều 167; điều 168; 188 Luật Đất đai năm 2015 . Điểm a khoản 1 ; khoản 2 điều 24; Khoản 2 điều 26 nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án. Mục 1.1 phần II (án phí dân sự) danh mục án phí, lệ phí Toà án ban hành kèm theo nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 .

2.Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Lê Hồng A.

-Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Quang T2, bà Trần Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng chị Đỗ Lê Hồng A được xác lập ngày 30/7/2024, được công chứng tại văn phòng C, quyển số 02/2024. TP / CC –SCC/HĐGD ngày 30/7/2024 đối với thửa đất số 128 (thửa chỉnh lý) tờ bản đồ số 70 bản đồ địa chính phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa diện tích 120 m^2 tại khu phố A, phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 367239 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 02045 do UBND thị xã B cấp ngày 27/03/2020 đứng tên bà Lê Thị D đã được chuyển nhượng cho ông Đinh Quang T2 và bà Trần Thị T1 ngày 08/6/2021 là hợp pháp.

- Thửa đất số 128 (thửa chỉnh lý) tờ bản đồ số 70 bản đồ địa chính phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa diện tích 120 m^2 tại khu phố A, phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 367239 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 02045 do UBND thị xã B cấp ngày 27/03/2020 đứng tên bà Lê Thị D đã được chuyển nhượng cho ông Đinh Quang T2 và bà Trần Thị T1 ngày 08/6/2021 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của chị Đỗ Lê Hồng A.

-Chị Đỗ Lê Hồng A được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động sang tên cho mình đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

3.Về án phí:

-Bà Trần Thị T1 và ông Đinh Quang T2 phải nộp án phí DSST là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

-Trả lại tiền tạm ứng án phí chị Đỗ Lê Hồng A đã nộp là 300.000 đ theo biên lai thu số 0004669 ngày 22 tháng 10 năm 2024 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn.

4. Bản án này được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, 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 6,7a và 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án Dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Anh Lê Anh T và và Trần Thị T1 được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án(21/01/2025). Đại diện chi cục thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn và đại diện Ngân hàng H2 được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết công khái bản án.

Nơi nhận:
- Các Đương sự
- VKSND TX Bỉm sơn;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS thị xã Bỉm sơn
-UBND phường Ba Đình, TX Bỉm Sơn.
-Tòa án nhân dân tỉnh Thanh hóa

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

TẠ THỊ HƯƠNG