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

Bản án số: **21**/2020/DS-ST
Ngày 01/4/2020
V/v: Tranh chấp về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HOÀ, TỈNH BẮC GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Toàn
Các Hội thẩm nhân dân:
1/ Ông Trương Đức Lâm
2/ Ông Lê Thanh Miện

Thư ký phiên toà: Bà Lê Ngọc Mai-Thư ký Toà án nhân dân huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang.

Đại D Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa tham gia phiên tòa: Ông Ong Văn Chúc- Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 4 năm 2020, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2019/QĐXXST- DS ngày 16 tháng 03 năm 2020 giữa các đương sự:

- *NgU đơn:* **Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1975;** Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B- Có đơn xin vắng mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Đặng Văn N, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn K, xã L, huyện H, tỉnh B- Có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn K, xã L, huyện H, tỉnh B. Bà X ủy quyền cho ông Đặng Văn N (văn bản ủy quyền ngày 11/02/2020)- Có đơn xin vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B Bà U ủy quyền cho ông Nguyễn Văn U (văn bản ủy quyền ngày 10/02/2020)- Có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Vũ Đình DU, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn V, xã L, huyện H, tỉnh B- Có đơn xin vắng mặt.

3. Bà Đặng Thị D, sinh năm 1968 (vợ của ông DU); Địa chỉ: Thôn V, xã L, huyện H, tỉnh B; Bà D ủy quyền cho ông Vũ Đình DU (văn bản ủy quyền ngày 17/3/2020)- Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07/01/2019, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn (ông Nguyễn Văn U) trình bày:

Ngày 24/6/2019 vợ chồng ông là Nguyễn Văn U và Nguyễn Thị U có nhận chuyển nhượng thửa đất thổ cư số 14, tờ bản đồ số 26, D tích 124,6m2, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất của vợ chồng ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị X. Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông cùng với vợ chồng ông N, bà X đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cùng vào ngày 24/6/2019 có công chứng tại Văn phòng công chứng H. Khi chuyển nhượng thì thửa đất trên không có tranh chấp với ai và không đảm bảo đối với nghĩa vụ trả nợ nào. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông N, bà X theo thỏa thuận là 1.600.000.000đ (Một tỉ sáu trăm triệu đồng). Ngày 25/6/2019, vợ chồng ông N, bà X đã bàn giao thửa đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay.

Sau khi vợ chồng ông trả đủ tiền cho vợ chồng ông N, vợ chồng ông N bàn giao tài sản, vợ chồng ông đã làm toàn bộ các thủ tục để sang tên đối với thửa đất trên. Hồ sơ đã được chuyển đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa. Ngày 23/10/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa có phiếu trả hồ sơ của ông với lý do: Tạm dừng giao dịch việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên do đang có tranh chấp vì có đơn kiến nghị của ông Vũ Đình DU.

Ông xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 24/6/2019 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông N là hợp pháp, vì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngay thẳng, vợ chồng ông đã ứng tiền cho vợ chồng ông N trả tiền cho Ngân hàng MB- Chi nhánh Bắc Giang, sau khi Ngân hàng giải chấp thì hai bên mới thỏa thuận chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Việc vợ chồng ông Vũ Đình DU, sinh năm 1966 và vợ là bà Đặng Thị D, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn V, xã L, huyện H, tỉnh B ngăn cản việc ông làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ở tại thửa số 14, tờ bản đồ số 26, D tích 124,6m2, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã L,

huyện H, tỉnh B mà vợ chồng ông và vợ chồng ông N đã có hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không đúng quy định của pháp luật, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông DU, bà D và vợ chồng ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị X vào ngày 04/6/2019 cũng với thửa đất ở tại thửa số 14, tờ bản đồ số 26, D tích 124,6m2, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B khi đó vợ chồng ông N, bà X vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng MB và không có sự đồng ý của Ngân hàng MB nên việc thỏa thuận này là không hợp pháp. Mặt khác, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông DU, bà D và ông N, bà X không công chứng, chứng thực hợp đồng tại cơ quan có thẩm quyền, hai bên cũng chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho nhau nên hợp đồng chuyển nhượng chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên. Vì vậy, ông vẫn giữ ngU yêu cầu khởi kiện ban đầu yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa giải quyết để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị X ngày 24/6/2019 là hợp pháp.

Bị đơn (ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị X ủy quyền cho ông N) trình bày: Vợ chồng ông N, bà X có thửa đất ở tại thửa số 14, tờ bản đồ số 26, D tích 124,6m2, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B. Vợ chồng ông bà có thành lập Hợp tác xã để kinh doanh hương đốt từ năm 2009. Do thiếu vốn để kinh doanh nên vợ chồng ông bà có vay vốn của Ngân hàng MB- Chi nhánh tỉnh Bắc Giang, số tiền vay gốc là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) vào khoảng cuối năm 2018 thời gian cụ thể ông bà không nhớ và có thế chấp thửa đất này và một thửa đất khác để bảo đảm cho khoản vay của Ngân hàng. Tháng 9/2019 thì xưởng sản xuất hương của vợ chồng ông bà bị cháy, vợ chồng lại vay tiền đầu tư vào kinh doanh tiếp, nhưng được mấy tháng sau thì Ấn Độ đóng cửa không nhập khẩu hương đốt nữa nên vợ chồng ông bà không thể kinh doanh hương tiếp được nữa. Cách đây khoảng 2 năm (khoảng năm 2018) thời gian cụ thể ông bà không nhớ, vợ chồng ông bà có vay tiền của vợ chồng ông Vũ Đình DU, sinh năm 1966 và vợ là bà Đặng Thị D, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn V, xã L, huyện H, tỉnh B là người nhà (họ hàng) của ông bà, số tiền vay là 920.000.000đ (Chín trăm hai mươi triệu đồng), vợ chồng ông bà vay lãi ngày, lãi suất là 2.500đ/1.000.000đ/1 ngày. Việc vợ chồng ông bà vay tiền của vợ chồng ông DU do là quan hệ gia đình nên vợ chồng ông bà không phải thế chấp tài sản gì. Do kinh doanh thua lỗ không có tiền để trả vợ chồng ông DU, vợ chồng ông DU đến gia đình ông bà nhiều lần đòi nợ, vợ chồng ông bà nói chưa có tiền để trả, phải đợi bán được đất thì sẽ trả. Ông DU có nói là nếu vợ chồng bán đất thì vợ chồng ông DU mua, vợ chồng ông bà lúc đó đồng ý bán cho vợ chồng ông DU thửa đất ở tại thửa số 14, tờ bản đồ số 26, D tích 124,6m2, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B nêu trên. Ngày 04/6/2019 vợ chồng ông bà và vợ chồng ông DU lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên, trong hợp đồng không ghi giá bán thửa đất là bao nhiêu nhưng thỏa thuận miệng là 1.800.000.000đ (Một tỉ tám trăm triệu đồng),

hợp đồng chưa công chứng, chứng thực được vì thửa đất này vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng MB, lúc đó ông DU nhất trí ứng tiền ra để trả tiền cho Ngân hàng để xóa thế chấp thửa đất này. Ông bà đã trao đổi với đại D của Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu phải trả toàn bộ khoản nợ mà vợ chồng ông bà vay thì Ngân hàng mới đồng ý xóa thế chấp (vì vợ chồng vay tiền Ngân hàng có thế chấp 02 thửa đất). Ngân hàng không đồng ý xóa thế chấp 01 thửa đất khi chưa trả đủ tiền vay cho Ngân hàng. Ông DU không đồng ý ứng toàn bộ tiền để vợ chồng ông bà trả Ngân hàng mà chỉ đồng ý ứng trả cho vợ chồng ông bà 1 nửa khoản nợ tại Ngân hàng là 1 tỷ đồng, số tiền còn lại vợ chồng ông bà phải trả. Do vợ chồng ông bà không có nguồn tiền nào để trả nên giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông DU đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2019 mà hai bên đã ký kết nêu trên, việc thỏa thuận hủy hợp đồng là thỏa thuận miệng, ông DU nói đã xé hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đi rồi nên vợ chồng ông bà không yêu cầu gì nữa. Vợ chồng ông bà cũng chưa nhận của vợ chồng ông DU số tiền nào đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết. Do vợ chồng còn nợ của Ngân hàng sắp đến ngày trả nợ, không có nguồn tiền nào để trả nên đã đặt vấn đề với ông U là vợ chồng ông bà bán cho vợ chồng ông U, bà U thửa đất số 14, tờ bản đồ số 26, D tích 124,6m2, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B mà đã thỏa thuận bán cho vợ chồng ông DU ngày 04/6/2019 và nói rõ thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng, phải có tiền trả Ngân hàng thì mới xóa thế chấp được. Khi xóa xong thế chấp thì mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật được. Vợ chồng ông bà và vợ chồng ông U không có quan hệ họ hàng gì mà chỉ là quan hệ hàng xóm cùng dãy phố với nhau. Vợ chồng ông U đồng ý ứng tiền cho vợ chồng ông bà nộp trả số tiền vay nợ của Ngân hàng để xóa thế chấp thửa đất nêu trên. Ngày tháng cụ thể ông bà không nhớ, nhưng cả vợ chồng ông bà và vợ chồng ông U đã cùng lên Ngân hàng MB-Chinh nhánh Bắc Giang, ông U trả thay cho vợ chồng ông bà khoảng 1.450.000.000đ (Một tỉ bốn trăm năm mươi triệu đồng) cho Ngân hàng MB. Được Ngân hàng MB xóa thế chấp thửa đất nêu trên, trả lại cho vợ chồng ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó hai bên về đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đi công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng ông U đã thanh toán trả đầy đủ cho vợ chồng ông bà số tiền chuyển nhượng thửa đất là 1.600.000.000đ (Một tỉ sáu trăm triệu đồng). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện không bị ai ép buộc hay lừa dối gì. Hai bên thỏa thuận việc làm thủ tục, hồ sơ sang tên thửa đất mà hai bên chuyển nhượng nêu trên là do vợ chồng ông U chịu trách nhiệm. Trách nhiệm làm các thủ tục để Nhà nước làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất mà hai bên thỏa thuận thì vợ chồng ông bà đã làm đầy đủ. Tuy nhiên, sau này ông bà được biết là do vợ chồng ông DU có đơn khiếu nại đến Văn phòng đăng ký đất đai và khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản tại Tòa án đối với vợ chồng ông bà nên

Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa đã trả lại hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông U. Nay vợ chồng ông U có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông U là hợp pháp ông bà đồng ý, vì việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa đôi bên đã xong, vợ chồng ông bà đã nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng ông U, việc chuyển nhượng thửa đất giữa hai bên là hoàn toàn khách quan, vô tư, thửa đất khi vợ chồng ông U nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông U phải ứng tiền ra để vợ chồng ông bà trả nợ Ngân hàng mới được xóa thế chấp. Việc ông DU khởi kiện ông bà về việc vợ chồng ông bà còn nợ tiền vay của ông DU là quan hệ khác, không liên quan gì đến việc vợ chồng ông bà chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 26, D tích 124,6m2, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B và việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông DU, bà D ngày 04/6/2019 hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ, vợ chồng ông DU cũng chưa đưa số tiền nào cho vợ chồng ông bà khi thỏa thuận chuyển nhượng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị U)trình bày: Nhất trí với ý kiến của ông Nguyễn Văn U (chồng bà U).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Vũ Đình DU và bà Đặng Thị D- ủy quyền cho ông DU)trình bày: Quan hệ giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông N, bà X là quan hệ gia đình. Trước đây vợ chồng ông bà có cho vợ chồng ông N, bà X vay số tiền là 920.000.000đ (Chín trăm hai mươi triệu đồng). Do vợ chồng ông N, bà X không trả nợ được cho vợ chồng ông bà nên vợ chồng ông N, bà X đặt vấn đề với vợ chồng ông bà sẽ bán cho vợ chồng ông bà nhà và đất của ông N, bà X. Khi hai bên thỏa thuận về việc mua bán nhà đất, vợ chồng ông bà đã nhất trí mua nhà đất của vợ chồng ông N, bà X với số tiền là 1.750.000.000đ (Một tỷ bẩy trăm năm mươi triệu đồng). Khi thỏa thuận xong hai bên có ra UBND xã L làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông N, bà X và vợ chồng ông bà đã ký vào hợp đồng này ngày 04/6/2019, lúc này thì ông N, bà X nói hiện nay nhà đất đã thế chấp cho Ngân hàng, phải trả cho Ngân hàng 900.000.000đ và nợ xấu nữa, vợ chồng ông bà cũng nhất trí và lo được số tiền là 1.100.000.000đ để cùng vợ chồng ông N, bà X xuống Ngân hàng MB trả tiền để rút sổ đỏ ra. Vợ chồng ông bà đã đến nhà ông N, bà X bảo xuống Ngân hàng để trả tiền rút sổ đỏ ra thì vợ chồng ông N, bà X nói không bán nhà đất nữa, để lại cho các cháu ở. Khoảng hơn 20 ngày sau kể từ ngày 04/6/2019 ông có lên UBND xã L hỏi về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông N, bà X thì mới biết UBND xã đã xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà X bán nhà đất cho vợ chồng ông U, thửa đất mà ông N, bà X đã ký hợp đồng bán cho ông bà. Lúc đó ông bà đã làm đơn đề nghị lên Văn phòng đăng ký đất đai đề nghị xem xét về việc ông N, bà X đã bán đất cho ông bà nay lại bán cho ông U là không đúng quy định của pháp luật. Khi ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất với vợ chồng ông N, bà X thì ông bà đã biết rõ nhà đất ông bà mua của ông N đang được vợ chồng ông N thế chấp tại Ngân hàng MB để vay tiền do ông N đã nói với ông, nhưng vợ chồng ông bà vẫn chấp nhận mua của ông N, bà X. Sau khi khi kết hợp đồng chuyển nhượng thì lo được số tiền 1.100.000.000đ và đến nói chuyện với vợ chồng ông N, bà X, lúc đó ông N, bà X nói không bán nữa nên ông bà chưa đưa cho ông N, bà X số tiền nào theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết.

Nay ông U có đơn khởi kiện ông N, bà X tại Tòa án yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N và vợ chồng ông U là hợp pháp. Ông bà có ý kiến: Vợ chồng ông U, bà U đã hỗ trợ cho vợ chồng ông bà số tiền là: 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) theo thỏa thuận giữa hai bên nên ông bà nhất trí hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 04/6/2019 giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông N, bà X chưa có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Ông bà đã giao lại cho ông U, bà U bản gốc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 04/6/2019 giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông N, bà X nêu trên; Ông bà công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất ở tại thửa số 14, tờ bản đồ số 26, D tích 124,6m2, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B được ký kết giữa vợ chồng ông U, bà U và vợ chồng ông N, bà X ngày 24/6/2019 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H là hợp pháp; Cam kết từ nay trở đi không có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại đến bất kỳ cơ quan, tổ chức nào đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng ông U, bà U và vợ chồng ông N, bà X ngày 24/6/2019. Ông bà không còn ý kiến thắc mắc gì trong việc Tòa án giải quyết vụ án dân sự tranh chấp về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U và vợ chồng ông N, bà X. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa phát biểu ý kiến, việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xét đã đảm bảo đúng theo quy định; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 500; 501, 502, 401 của Bộ luật dân sự; Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất ở tại thửa số 14, tờ bản đồ số 26, D tích 124,6m2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM986988, do UBND huyện Hiệp Hòa cấp cho ông Đặng Văn N, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1979 ngày

11/6/2008; địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị U và vợ chồng ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị X ngày 24/6/2019 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H cùng ngày 24/6/2019 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị X phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định; Ông Nguyễn Văn U không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Nguyễn Văn U số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0003541 ngày 09/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa.

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].***Về thủ tục tố tụng:***

Các đương sự trong vụ án là ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị X, ông Đặng Văn N, ông Vũ Đình DU và bà Đặng Thị D đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự, căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự có tên nêu trên.

Căn cứ đơn khởi kiện đề ngày 07/01/2020 của ông Nguyễn Văn U đây xác định là quan hệ tranh chấp về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. **Về quan hệ tranh chấp**:

Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn U yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất ở tại thửa số 14, tờ bản đồ số 26, D tích 124,6m2, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị U và vợ chồng ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị X ngày 24/6/2019 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H là hợp pháp, thấy rằng: Giữa vợ chồng ông U, bà U và vợ chồng ông N, bà X tự nguyện thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất ở tại thửa số 14, tờ bản đồ số 26, D tích 124,6m2, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B và đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H cùng ngày 24/6/2019. Phía vợ chồng ông N, bà X đã nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất do ông U, bà U trả theo

thỏa thuận là 1.600.000.000đ (Một tỉ sáu trăm triệu đồng). Vợ chồng ông U, bà U đã được ông N, bà X bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất. Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tài sản chuyển nhượng không bị cầm cố, thế chấp, bảo lãnh cho khoản vay nào, không có tranh chấp gì. Ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị X đều nhất trí chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liện với đất cho ông U, bà U, không có ý kiến thắc mắc gì. Đối với ông Vũ Đình DU và bà Đặng Thị D trước đây có ý kiến phản đối vì giữa ông DU, bà D và vợ chồng ông N, bà X ngày 04/6/2019 hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên nhưng chưa có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Ông DU, bà D cũng thừa nhận thời điểm hai bên ký kết hợp đồng thì thửa đất vẫn đang được ông N, bà X thế chấp tại Ngân hàng MB, chưa được giải chấp, ông DU, bà D cũng chưa thanh toán số tiền nào cho ông N, bà X theo hợp đồng hai bên ký kết. Đến nay ông DU, bà D đã thỏa thuận với ông U, tự nguyện hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông DU và vợ chồng ông N ngày 04/6/2019, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất ở tại thửa số 14, tờ bản đồ số 26, D tích 124,6m2, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị U và vợ chồng ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị X ngày 24/6/2019 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H là hợp pháp, không còn có ý kiến thắc mắc gì nữa. Vì vậy, đến này hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vợ chồng ông U và vợ chồng N ký kết ngày 24/6/2019 không còn có ai có ý kiến phản đối nữa. Hợp đồng đã tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về hình thức cũng như nội dung của hợp đồng, hai bên đã bàn giao và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của hợp đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất ở tại thửa số 14, tờ bản đồ số 26, D tích 124,6m2, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị U và vợ chồng ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị X ngày 24/6/2019 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H là hợp pháp cần được chấp nhận.

[3]. Về án phí: Yêu cầu của ông Nguyễn Văn U đợc chấp nhận, vì vậy ông U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 500; 501, 502, 401 của Bộ luật dân sự; Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất ở tại thửa số 14, tờ bản đồ số 26, D tích 124,6m2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM986988, do UBND huyện Hiệp Hòa cấp ngày 11/6/2008 cho ông Đặng Văn N, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1979; địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh B được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị U và vợ chồng ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị X ngày 24/6/2019 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H cùng ngày 24/6/2019 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị X phải liên đới chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; Ông Nguyễn Văn U không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Nguyễn Văn U số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0003541 ngày 09/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 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.

Báo cho đơng sự vắng mặt biết đợc quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án vắng mặt hợp lệ.

Nơi nhận:
- *Tòa án ND tỉnh Bắc Giang*
- *VKSND tỉnh Bắc Giang;*
- *VKSND huyện Hiệp Hòa;*
- *Các đơng sự;*
- *Chi cục thi hành án;*
- *Lu.*

T/ M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ toạ phiên toà

Nguyễn Xuân Toàn