

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ RIỀNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 34/2024/DS-ST

Ngày: 14-8-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ; Tranh chấp HĐ thế
chấp QSDĐ*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ RIỀNG- TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Đinh Thị Hải**

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Nguyễn Duy Khải**

Ông Phạm Văn Khuyển

Thư ký phiên tòa: **Bà Vũ Thị Duyên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Tới** – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 134/2023/TLST - DS ngày 04-8-2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2024/QĐST-DS ngày 05/7/2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2024/QĐ-TA ngày 05/8/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Mai Thị T** – sinh năm 1989

Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Lê Trọng H** – sinh năm 1968. Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị T P** – sinh năm 1990. Vắng mặt

Ông Lê Quang S – sinh năm 1979. Có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn T – sinh năm 1975. Vắng mặt

2. Bà Phạm Thị H – sinh năm 1978. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã L, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước

3. Văn phòng công chứng Bình Phước

Địa chỉ: Đường Hùng Vương, KP T Bình, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn T Hùng** – Trưởng văn phòng. Vắng mặt.

4. Ngân hàng P – chi nhánh Bình Phước

Địa chỉ: Số 672, Quốc lộ 14, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Quốc T** – Tổng giám đốc

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Hoàng Nguyễn Anh V** – Giám đốc Ngân hàng P – chi nhánh Bình Phước.

Ông V uỷ quyền lại cho ông **Triệu Văn D** – Phó phòng KHDN. Vắng mặt.

5. Công ty TNHH C

Địa chỉ: Thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân B – giám đốc. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn bà Mai Thị T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn - ông Lê Trọng H trình bày:**

Ngày 25/10/2020, bà T cho bà P vay số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 01 tháng. Do bà P không trả tiền theo thoả thuận nên bà T đã khởi kiện bà P ra Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng. Tại Bản án số 17/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 đã quyết định buộc bà P phải trả bà T số tiền 300 triệu đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà T đã uỷ quyền cho ông Lê Trọng H làm đơn yêu cầu thi hành án đối với bà P. Ngày 29/11/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng phát hiện bà P không còn tài sản thi hành án trả nợ cho bà T nên ngày 14/12/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng đã ban hành Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án số 12/QĐ-CCTHADS đối với bà P.

Qua tìm hiểu, bà T được biết tại thời điểm bà T vay tiền bà P cũng như trong quá trình Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng đang giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà T và bà P thì bà P có 01 tài sản duy nhất là quyền sử dụng đất có diện tích 241m² trong đó có 100m² là đất ở tại nông thôn, thửa số 260, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH00009/CN ngày 19/11/2015, tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị T P. Tuy nhiên, trong khi Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng đang giải quyết vụ án thì ngày 25/3/2022, bà P và chồng là ông Lê Quang S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Lê Văn T và bà Phạm Thị H với giá 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Ngày 18/4/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cập nhật biến động người sử dụng đất ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H. Bà P, ông S đã chuyển nhượng tài sản duy nhất là quyền sử dụng đất nêu trên nhưng không dùng số tiền thu được trả nợ cho bà T. Sau khi chuyển nhượng đất, bà P không còn tài sản nào khác để đảm bảo việc trả nợ cho bà T, việc bà T chuyển nhượng đất cho người khác đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Do đó bà T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất số công chứng 58, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2022 do Ủy ban nhân dân xã L chứng thực (bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T P và ông Lê Quang S, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H) đối với diện tích 241m², thửa số 260, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất này được UBND huyện Phú Riềng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH 00009/CN ngày 19/11/2015 cho bà Nguyễn Thị T P; Hủy việc cập nhật số 02272/CN ngày 18/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P về việc điều chỉnh tên người sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị T P sang ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00009/CN ngày 19/11/2015 cho bà Nguyễn Thị T P.

Ngày 23/02/2024, bà T có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án Huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 11846/23MN/HĐBD ngày 27/6/2023 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 260, tờ bản đồ số 20, diện tích 241m², đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 006305 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp ngày 19/11/2015 cho bà Nguyễn Thị T P, chính lý tại trang 4 chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Lê Văn T và vợ là bà Phạm Thị H giữa bên thế chấp là ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H và bên nhận thế chấp là Ngân hàng P – chi nhánh Bình Phước. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng B ngày 27/6/2023, số công chứng 10025, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh P có đơn trình bày:**

Bà có vay ngân hàng 500 triệu đồng để buôn bán tạp hoá. Cuối năm 2020, do buôn bán bị thua lỗ nên bà ngưng không bán nữa. Do bề nợ và chủ nợ tác động làm vợ chồng lục đục, bà phải mang 02 con đi làm ăn xa nhưng không may dịch Covid kéo dài 02 năm khiến công việc của bà không ổn định, cuộc sống rất khó khăn nên bà đã chậm đóng lãi ngân hàng và bị nợ xấu tín dụng. Trong thời gian khó khăn đó, ông bà T, H (anh chồng bà) đã đứng ra đóng lãi trong khoảng thời gian 02 năm bà không có nhà. Do hoàn cảnh của bà lúc đó rất khó khăn, vợ chồng không có việc làm ổn định, đang mắc nợ nhiều người và họ không cho khát, hay đến gây khó dễ nên bà bị áp lực rất nhiều, vợ chồng không thống nhất được nên bà mang 02 con đi để vừa làm, vừa lo cho các con ăn học. Trong thời gian bà không có nhà, ông bà T, H đã liên lạc với bà nhiều lần để đóng lãi và đáo sổ nhưng lúc đó do không còn khả năng và đang rất bế tắc nên vợ chồng bà thống nhất bán lại nhà đất cho ông bà T, H.

Toà án đã nhiều lần triệu tập bà P đến Toà án để lấy lời khai nhưng bà P không chấp hành nên ngoài đơn trình bày của bà P, Toà án không lấy được lời khai của bà P.

*** Bị đơn ông Lê Quang S trình bày:**

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã nhiều lần triệu tập ông S đến Toà để lấy lời khai. Ông S đến Toà theo giấy triệu tập nhưng không đồng ý để Thẩm phán lấy lời khai. Do đó không có lời khai của ông S trong hồ sơ vụ án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T và bà Phạm Thị H trình bày:**

Ông T là anh trai ông S. Ngày 25/3/2022, ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà P, ông S thửa đất số 260, tờ bản đồ số 20, diện tích 241m², đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 0006305 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp cho bà Nguyễn Thị T P ngày 10/11/2015 với giá khoảng 2,2 tỷ đồng (ông bà không nhớ chính xác). Số tiền này ông bà T toán nhiều lần cho ông bà S, P, mỗi lần đưa vài trăm triệu đồng. Do là anh em trong nhà nên khi đưa tiền chỉ đưa tay mà không làm biên nhận nên ông bà không cung cấp được chứng cứ giao tiền cho Tòa án. Đến nay ông bà đã trả toàn bộ tiền mua nhà đất cho ông bà S, P.

Tại thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng đất, tài sản trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m² và 01 ngôi nhà tạm diện tích khoảng 190m² để bán tạp hoá. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 241m² nhưng thực tế ông bà nhận chuyển nhượng cả đất cùng toàn bộ tài sản trên đất thì mới có giá như vậy. Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng cấp nhật tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/4/2022 với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ cho vợ chồng ông bà.

Do ông bà đã có nhà riêng, mục đích mua nhà đất của ông bà S, P là để cho con sau này nên ông bà đóng cửa để đó mà không sử dụng đến còn ông bà S, P ra ngoài thuê nhà ở. Cách đây khoảng 01 năm (khoảng tháng 8, tháng 9/2022), ông bà thương em, thương cháu nên đã cho ông bà S, P mượn lại nhà đất để ở và buôn bán tạp hoá kiếm sống vì ông bà S, P không có việc làm ổn định. Do là anh em nên việc cho mượn lại nhà đất chỉ thoả thuận miệng là khi nào ông bà cần thì ông bà S, P sẽ trả lại nhà đất cho ông bà. Hiện trạng nhà đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay vẫn như vậy, ông bà không sửa sang gì thêm. Thửa đất này hiện ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng Quân Đội chi nhánh Bình Phước để vay số tiền 1,2 tỷ đồng. Trong trường hợp Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông bà S, P thì ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra ông bà không có yêu cầu nào khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B trình bày:**

Ngày 27/6/2023, ông Lê Văn T và bà Phạm Thị H có đến Văn phòng công chứng B yêu cầu thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 241m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 006305 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/11/2015, điều chỉnh biên động ngày 18/4/2022. Với yêu cầu thế chấp là bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba là Công ty TNHH C. Tại Văn phòng, ông T, bà H đã xuất trình các giấy tờ đầy đủ theo quy định về thủ tục công chứng. Sau khi công chứng viên kiểm tra các giấy tờ tùy thân, giấy tờ về quyền sử dụng, sở hữu tài sản, nhận thấy các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hồ sơ cung cấp đã đầy đủ và hợp lệ theo quy định pháp luật, đồng thời tại thời điểm công chứng bên thế chấp không bị ngăn chặn bởi văn bản, quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền nên chuyển cho ông T, bà H cùng đọc, nhất trí nội dung dự thảo. Công chứng viên đã giải thích cho ông T, bà H hiểu rõ

quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch. Ông T, bà H nhất trí ký, điền chỉ vào hợp đồng. Phía Ngân hàng P đã đăng ký mẫu dấu và chữ ký tại Văn phòng công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014. Do đó, Văn phòng công chứng B chứng nhận Hợp đồng thế chấp số 10025, quyền số 02/2013/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2023 là đúng quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng P – chi nhánh Bình Phước, người đại diện theo uỷ quyền ông Triệu Văn D trình bày:**

Ngân hàng P – chi nhánh Bình Phước (sau đây viết tắt là HDBank) có nhận thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất diện tích 241m² (thửa 260, tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước để đảm bảo khoản cấp tín dụng cho Công ty TNHH Chế biến Xuất nhập khẩu Bình Minh. Tại thời điểm HDBank nhận thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, tài sản không bị hạn chế giao dịch, không bị ngăn chặn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, HDBank đề nghị Toà án chấp thuận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 11846/23MN/HĐBĐ, số công chứng 10025 ngày 27/6/2023.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH C trình bày:**

Toà án đã nhiều lần triệu tập người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH C đến Toà làm việc nhưng người đại diện theo pháp luật của công ty không đến Toà án theo giấy triệu tập nên Toà án không lấy được lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH C.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 58, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2022 do Ủy ban nhân dân xã L chứng thực (bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Lê Quang S, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H) đối với diện tích 241m², thửa số 260, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất này được UBND huyện Phú Riềng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH 00009/CN ngày 19/11/2015 cho bà Nguyễn Thị T P; Hủy việc cập nhật số 02272/CN ngày 18/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng về việc điều chỉnh tên người sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị T P sang ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00009/CN ngày 19/11/2015 cho bà Nguyễn Thị T P.

2. Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 11846/23MN/HĐBĐ ngày 27/6/2023 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 260, tờ bản đồ số 20, diện tích 241m², đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 006305 do UBND huyện Phú Riềng cấp ngày 19/11/2015 cho bà Nguyễn Thị T P, chỉnh lý tại trang 4 chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Lê Văn T và vợ là bà Phạm Thị H giữa bên thế chấp là ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H và bên nhận thế chấp là Ngân hàng P – chi nhánh Bình Phước. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công

chứng Bình Phước ngày 27/6/2023, số công chứng 10025, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại phiên tòa ngày 05/8/2024, Bị đơn ông Lê Quang S trình bày: Vợ chồng ông đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông bà T, H với giá 2,4 tỷ đồng. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày: Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất với giá 2,4 tỷ đồng. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa:**

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

- *Về nội dung vụ án:* Căn cứ các Điều 117, 119, 124, 133 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T P, ông Lê Quang S và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H đối với diện tích 241m², thửa số 260, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH 00009/CN ngày 19/11/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp cho bà Nguyễn Thị T P, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L ngày 25/3/2022 vô hiệu.

Hủy việc cập nhật số 02272/CN ngày 18/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P về việc điều chỉnh tên người sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thanh P sang ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00009/CN ngày 19/11/2015 cho bà Nguyễn Thị T P.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 11846/23MN/HĐBĐ ngày 27/6/2023 giữa bên thế chấp ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H và bên nhận thế chấp Ngân hàng P – chi nhánh Bình Phước. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng B ngày 27/6/2023.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử tính theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận, ý kiến của vị đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Mai Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang S, bà Nguyễn Thị T P và ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H. Bị đơn cư trú tại thôn 5, xã L, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng thụ lý giải quyết là đúng quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị T P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Lê Văn T, đại diện theo pháp luật Công ty TNHH C mặc dù được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt 02 lần tại phiên tòa; Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng B, người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng P đều có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 58, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2022 do Ủy ban nhân dân xã L chứng thực giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T P, ông Lê Quang S và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H đối với thửa đất số 260, tờ bản đồ số 20, diện tích 241m², đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 006305 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp ngày 19/11/2015 cho bà Nguyễn Thị T P; Hủy việc cập nhật số 02272/CN ngày 18/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P về việc điều chỉnh tên người sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thanh P sang ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy: Ngày 26/11/2021, Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn bà Mai Thị T và bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang S. Tại Bản án số 17/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng đã quyết định buộc bà P phải trả bà T số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Ngày 25/3/2022, bà P, ông S đã chuyển nhượng thửa đất số 260, tờ bản đồ số 20, diện tích 241m², đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước cho ông T, bà H. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L. Như vậy, việc bà P, ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản duy nhất, cho ông T, bà H trong khi Tòa án đang giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà T và bà P, ông S dẫn đến không còn tài sản thi hành án cho bà T. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T, bà H trình bày ông, bà nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông S, bà P với giá 2,2 tỷ đồng (tại phiên tòa, ông S và bà H trình bày giá chuyển nhượng là 2,4 tỷ đồng) nhưng ông bà không xuất trình được chứng cứ chứng minh có việc giao tiền trên thực tế cho ông bà S, P. Theo Biên bản định giá tài sản lập ngày 15/12/2023 của Hội đồng định giá tài sản đã thể hiện:

Tại thời điểm năm 2021, 2022 thửa đất số 260, tờ bản đồ số 20 giá thị trường là 200.000.000 đồng/m ngang x 06m = 1.200.000.000 đồng. Giá trị tài sản trên đất: 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 60m² (nhà xây năm 2015) x 40% giá trị khấu hao = 77.376.000 đồng; 01 nhà tạm (nhà tiền chế) diện tích 180m² x giá hỗ trợ di dời là 330.000đ/m² = 59.400.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là: 1.336.776.000đ.

Như vậy, lời trình bày của ông T, bà H và ông S về giá chuyển nhượng (tháng 6/2022) không phù hợp với giá trị đất của Hội đồng định giá. Mặt khác, ông T, bà H không chứng minh được việc có giao tiền nhận chuyển nhượng nhà đất cho ông S, bà P. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông S, bà P và ông T, bà H đối với tài sản duy nhất của ông S, bà P là thửa đất số 260, tờ bản đồ số 20 là giao dịch giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền với người thứ ba nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 11846/23MN/HĐBĐ ngày 27/6/2023 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên giữa bên thế chấp ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H và bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – chi nhánh Bình Phước. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Phước ngày 27/6/2023, số công chứng 10025, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD:

Hội đồng xét xử xét thấy: Sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà P và ông T, bà H được Ủy ban nhân dân xã L chứng nhận ngày 25/3/2022, ngày 18/4/2022, ông T, bà H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng chỉnh lý tại trang 4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất cho ông T, bà H. Tại thời điểm đăng ký biến động, quyền sử dụng đất của ông S, bà P không tranh chấp với ai, không bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn chuyển dịch nên việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H là đúng quy định pháp luật. Và kể từ ngày được xác nhận đăng ký biến động (18/4/2022), ông T, bà H có đầy đủ quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của Luật Đất đai.

Căn cứ vào các tài liệu do HDBank cung cấp thể hiện: Ngày 27/6/2023, HDBank ký Hợp đồng tín dụng số 15725/23MN/HĐTD với Công ty TNHH C (sau đây viết tắt là Công ty B), HDBank đã đồng ý cho Công ty C vay số tiền hạn mức 5.700.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, Công ty Bình Minh đã thế chấp cho ngân hàng 05 quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất số 260, tờ bản đồ số 20. Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 11846/23MN/HĐBĐ ngày 27/6/2023 thể hiện: HDBank đã nhận thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên do bên thế chấp là ông T, bà H thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty Bình Minh. Như đã phân tích nêu trên, tại thời điểm thế chấp thửa đất số 260, ông T, bà H có đầy đủ quyền của người sử dụng đất nên căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và HDBank không bị vô hiệu.

Mặc dù giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông S, bà P và ông T, bà H đối với thửa đất số 260 là giao dịch giả tạo theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng HDBank là người thứ 3 ngay tình khi xác lập giao dịch nhận thế chấp quyền sử dụng đất với ông T, bà H nên quyền và lợi ích hợp pháp của HDBank

được pháp luật công nhận và bảo vệ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên.

[2.3] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Là 6.000.000đ (Sáu triệu đồng), nguyên đơn đã nộp đủ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu. Bị đơn phải chịu chi phí này, bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[3]. Về án phí: Là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng). Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Bị đơn phải chịu án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 119, 124, 133 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị T:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T P, ông Lê Quang S và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H đối với thửa số 260, tờ bản đồ số 20, diện tích 241m², đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH 00009/CN ngày 19/11/2015 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bà Nguyễn Thị T P, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L ngày 25/3/2022 vô hiệu.

Huỷ việc cập nhật số 02272/CN ngày 18/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng về việc điều chỉnh tên người sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thanh P sang ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00009/CN ngày 19/11/2015 cho bà Nguyễn Thị T P.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc Huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 11846/23MN/HĐBĐ ngày 27/6/2023 giữa bên thế chấp ông Lê Văn T, bà Phạm Thị H và bên nhận thế chấp Ngân hàng P – chi nhánh Bình Phước. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Phước ngày 27/6/2023, số công chứng 10025, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 260, tờ bản đồ số 20, diện tích 241m², đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 006305 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Riềng cấp ngày 19/11/2015 cho bà Nguyễn Thị Thanh P, chỉnh lý tại trang 4 chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Lê Văn T và vợ là bà Phạm Thị H

2. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Là 6.000.000đ (Sáu triệu đồng). Bị đơn ông S, bà P có nghĩa vụ trả lại bà T số tiền 6.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông S, bà P chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Bà Mai Thị T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0016291 ngày 04/8/2023 và 0011093 ngày 06/3/2024, trả lại bà T 300.000 đồng. Bị đơn ông Lê Quang S và bà Nguyễn Thị Thanh P phải liên đới chịu số tiền án phí 300.000 đồng.

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 không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:

- VKSND H. Phú Riềng;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS H. Phú Riềng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Hải