

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN N,
THÀNH PHỐ C**

Bản án số: 340/2024/DS-ST

Ngày: 30/9/2024

V/v Tranh chấp HĐ CNQSD 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 QUẬN N, THÀNH PHỐ C

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị A**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tấn T,

2. Ông Lê Anh K.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều T - Cán bộ Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận N, thành phố C: bà Lê Hoàng D - Kiểm sát viên

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân quận N, thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 413/2024/TLST-DS ngày 24/6/2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 413/2024/QĐXX-ST ngày 14/9/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tạ Tuyết N, sinh năm: 1957. Địa chỉ: 1, T, phường C, quận N, thành phố C.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Phạm Văn L hoặc bà Nguyễn Thu H. Địa chỉ: số C, T, phường H, quận N, thành phố C *(có mặt)*.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Anh K, sinh năm: 1984. Địa chỉ: 1, C, phường C, quận N, thành phố C *(vắng mặt)*.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ:

1/ Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L1. Địa chỉ: 6, Khu dân cư H, Nguyễn Văn C nói dài, phường A, quận N, thành phố C *(vắng mặt)*.

2/ Ngân hàng TMCP X. Địa chỉ: Tầng H, Văn phòng số L Tòa nhà V G L, phường B, quận A, Thành phố H. *Người đại diện của Ngân hàng:* ông Đặng Quang V. Địa chỉ: số G, N, phường T, quận N, thành phố C. *(có mặt)*. *(Sau đây sẽ gọi tắt là Ngân hàng)*

3/ Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm: 1991. Địa chỉ: Xã T, huyện T, tỉnh C *(vắng mặt)*.

4/ Bà Đặng Thị Ánh T. Chỗ ở hiện nay: A X, phường A, quận N, thành phố C (*vắng mặt*).

5/ Ông Lê Nguyên T1, sinh năm 1988. Địa chỉ: 1, T, phường C, quận N, thành phố C (*có mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tóm tắt nội dung khởi kiện và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện:

- *Đại diện nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 05/01/2022, bà Tạ Tuyết N có ký Hợp đồng nhờ vay hộ số tiền 1.600.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*) để nhờ ông Nguyễn Anh K đứng tên vay tiền Ngân hàng. Cùng ngày bà N có ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG748852, số vào sổ cấp GCN: CS16966 ngày 21/03/2017 (Cập nhật chuyển nhượng cho bà Tạ Tuyết N ngày 07/01/2021; cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh K ngày 13/01/2022), trên đất có căn nhà của gia đình bà N đang ở.

Theo Hợp đồng nhờ vay hộ, ông K ứng trước cho bà N 400.000.000 đồng, khi Ngân hàng giải ngân xong ông K sẽ đưa tiếp cho bà N 1.200.000.000 đồng, bà N có trách nhiệm trả lãi và vốn vay cho Ngân hàng đúng hạn. Thời gian nhờ vay hộ là 15 năm kể từ ngày 05/01/2022 đến 05/01/2037. Sau đó, bà N đã nhận đủ số tiền nhờ vay hộ 1.600.000.000 đồng và hàng tháng bà N đều gửi tiền cho ông K để trả nợ cho Ngân hàng bằng hình thức đưa tiền mặt cho ông K hoặc chuyển khoản (thông qua tài khoản của con trai bà N là Lê Nguyên T1).

Khi bà N biết việc lợi dụng nhờ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay hộ, ông K đã vay Ngân hàng vượt quá số tiền 1.600.000.000 đồng, cụ thể ông K đã vay Ngân hàng 2.610.000.000 đồng, hậu quả ông K không có khả năng trả nợ cho nên Ngân hàng E Chi nhánh C2 khởi kiện và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngân hàng khởi kiện ông Nguyễn Anh K, hai bên hoà giải thành và Toà án nhân dân quận N ra Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 89/2023/QĐST - DS ngày 09/6/2023. Theo đó ông K phải trả cho Ngân hàng số tiền 2.727.554.855 đồng (trong đó nợ gốc là 2.610.000.000 đồng, nợ lãi 117.554.855 đồng). (Ngân hàng khởi kiện ông Nguyễn Anh K và hoà giải thành bà N không hay biết)

Từ trước đến nay bà N cùng các con là người trực tiếp quản lý sử dụng ổn định nhà đất mà ông K đứng tên giùm thế chấp cho Ngân hàng, bà N chỉ nhờ ông K vay 1.600.000.000 đồng nhưng thực tế ông K vay 2.610.000.000 đồng,

qua đó ông K hưởng lợi 1.010.000.000 đồng, sự việc này gây thiệt hại cho bà N. Thời điểm Ngân hàng khởi kiện ông K, tài sản thế chấp là nhà đất gia đình bà N đang sinh sống trên đó nhưng Ngân hàng cố tình giấu thông tin không đưa bà N và con cái bà N tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Nay nguyên đơn kiện yêu cầu Toà án xem xét giải quyết:

- Yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Tạ Tuyết N và Nguyễn Anh K do Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L1 chứng nhận ngày 05/01/2022.

- Yêu cầu huỷ phần cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh K trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG748852, số vào sổ cấp GCN: CS16966 ngày 21/03/2017 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C1 (Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh K ngày 13/01/2022).

- Buộc ông Nguyễn Anh K có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP X Chi nhánh C số tiền vượt quá 1.600.000.000 đồng và phần lãi phát sinh. Bà N sẽ trả cho Ngân hàng số tiền 1.600.000.000 đồng nhờ ông K vay hộ, phần tiền lãi hàng tháng trên số tiền bà N đã giao đủ cho ông K để trả cho Ngân hàng.

Yêu cầu Toà án có Công văn yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự quận N tạm dừng việc phát mãi tài sản là nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG748852, số vào sổ cấp GCN: CS16966 ngày 21/03/2017

- Phía bị đơn Nguyễn Anh K vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến. Người liên quan là Đặng Thị Ánh T là vợ của ông Nguyễn Anh K được Toà án triệu tập cũng vắng mặt không rõ lý do.

- *Đại diện cho Ngân hàng trình bày:* Ông Nguyễn Anh K đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay số tiền 2.700.000.000 đồng (*hai tỉ bảy trăm triệu đồng*) thế chấp tài sản là QSD đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG748852, số vào sổ cấp GCN: CS16966 ngày 21/03/2017 (Cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh K ngày 13/01/2022).

Ngân hàng đã khởi kiện ông K, do ông vi phạm hợp đồng tín dụng, giữa đương sự đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 89/2023/QĐST-DS ngày 09/6/2023 của Toà án nhân dân quận N. Quyết định này có hiệu lực pháp luật.

Nhận thấy Ngân hàng là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ, bởi bà N có giấy nhận tiền để chuyển nhượng nhà đất cho ông K có giá trị tương đương thẩm định giá của Ngân hàng, đồng thời bà N cũng có bản cam kết sẽ di dời vô điều kiện để giao tài sản cho Ngân hàng nếu Ngân hàng có yêu cầu. Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người khởi kiện có đưa Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L1 vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan, Văn phòng C3 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tòa án nhân dân quận N triệu tập đương sự đến giải quyết theo trình tự pháp luật tố tụng nhưng bị đơn Nguyễn Anh K vắng mặt nhiều lần, do đó vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa,

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên ý kiến theo đơn khởi kiện ngày 23/4/2024 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/8/2024

Người liên quan là Ngân hàng cũng giữ nguyên quan điểm theo các lần hoà giải.

Ông Nguyễn Anh K, bà Đặng Thị Ánh T tiếp tục vắng mặt nên tại phiên tòa Hội đồng xét xử không ghi nhận được ý kiến.

Con trai bà N là Lê Nguyên T1 có mặt, xác nhận bà N có nhờ chuyển giúp tiền cho ông K nhiều lần, chuyển đến người nhận là các tài khoản tên Nguyễn Anh K, Đặng Thị Ánh T (vợ ông K) và Nguyễn Thanh S (bạn của ông K). Nội dung là tiền thanh toán lãi Ngân hàng 1.600.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa án đã thụ lý, giải quyết vụ án theo đúng trình tự thủ tục tố tụng quy định.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét mối quan hệ pháp luật, đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng dân sự giữa các đương sự. Tranh chấp của các bên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Tòa án đã thụ lý vụ án và tiến hành triệu tập các đương sự nhưng bị đơn không có mặt. Qua xem xét các văn bản, tài liệu thể hiện các lần niêm yết các

thủ tục công khai đối với đương sự, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định chung.

[2] Về nội dung tranh chấp, tại phiên tòa sau khi nghe trình bày của các đương sự và xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đồng thời ký hợp đồng nhờ vay hộ thời điểm ngày 05/01/2022, bà N ông K vay của Ngân hàng số tiền hộ cho bà là 1.600.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG748852, số vào sổ cấp GCN: CS16966 ngày 21/03/2017, trên đất có căn nhà của gia đình bà N đang ở. Sau đó bà N có chuyển khoản cho ông K để nộp lãi Ngân hàng nhiều lần.

Tuy nhiên, Ngân hàng cung cấp chứng cứ thể hiện, bà N đã ký biên nhận nhận 3.900.000.000 đồng, tiền chuyển nhượng đất cho ông K và bà T (bút lục 113) đồng thời bà N cũng có ký giấy cam kết về việc di dời vô điều kiện để bàn giao nhà đất khi có yêu cầu của Ngân hàng (BL114).

Theo Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L1, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Tuyết N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh K công chứng viên của Văn phòng đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng số 42, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2022 là đúng trình tự và thủ tục của Luật công chứng và các văn bản quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ này, Hội đồng xét xử nhận định giao dịch giữa bà N và ông K là có nhờ vay hộ tiền từ Ngân hàng, hợp đồng này không che giấu hay nguy tạo một giao dịch nào khác. Đồng thời, cũng có việc bà N ký chuyển nhượng nhà, đất cho ông K và việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, các giao dịch đều có hiệu lực hợp pháp. Không có cơ sở nào để tuyên bố vô hiệu hợp đồng như nguyên đơn yêu cầu.

Vấn đề nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Anh K có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP X Chi nhánh C số tiền vượt quá 1.600.000.000 đồng và phân lãi phát sinh. Hội đồng xét xử thấy rằng, Ngân hàng đã khởi kiện ông K và Tòa án đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 89/2023/QĐST-DS ngày 09/6/2023, Quyết định này có hiệu lực pháp luật. Do vậy, yêu cầu của bà N khởi kiện về vấn đề này không phù hợp.

Từ những phân tích trên, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện như nguyên đơn đặt ra.

[3] Tuy nhiên, theo chứng cứ thể hiện, thông qua tài khoản của Lê Nguyên T1, bà N có chuyển khoản tiền cho ông Nguyễn Anh K, Đặng Thị Ánh T và Nguyễn Thanh S tổng số tiền theo sao kê của Ngân hàng là 266.000.000 đồng. Nếu bà N cho rằng đây là số tiền ảnh hưởng đến quyền lợi của bà, thì bà N được quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn thuộc trường hợp miễn án phí nên đương sự không phải nộp án phí theo quy định

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 147, 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Điều 500, 502, 503 Bộ luật dân sự.
- Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015.
- Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Tuyết N.

Bác toàn bộ các yêu cầu của bà Tạ Tuyết N về việc: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Tạ Tuyết N và Nguyễn Anh K do Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc L1 công chứng số 42, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2022; Yêu cầu huỷ phần cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh K trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG748852, số vào sổ cấp GCN: CS16966 ngày 21/03/2017; Buộc ông Nguyễn Anh K có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP X Chi nhánh C số tiền vượt quá 1.600.000.000 đồng và phân lãi phát sinh.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Tạ Tuyết N được miễn án phí.

[3] Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt có quyền kháng cáo, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương đối với bị đơn, người liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố C giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

***Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát ND quận N, thành phố C;
- Chi cục THA dân sự quận N, thành phố C;
- Lưu (hs, Vp, Lts)

Đã ký