

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THANH HÓA
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 08/2019/DS - ST

Ngày: 26/9/2019

V/v: “*Yêu cầu tuyên bố HĐ chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THANH HÓA**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Tiến.
Bà Mai Thị Tiếp.

Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa.

Ngày 26 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2019/TLST - DS ngày 25/7/2019 về việc “Yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2019/QĐXX - ST ngày 26/8/2019 và QĐ hoãn phiên tòa số 72 ngày 23/9/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N

Địa chỉ: L, phường B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K - Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thái T - Giám đốc Ngân hàng N -
Chí nhánh T

(Theo Văn bản ủy quyền số 510/QĐ - HĐQT - PC ngày 19/6/2014).

Người được ủy quyền lại: Ông Phan Văn P - Phó Giám đốc. (có mặt)

(Theo Quyết định ủy quyền số 1525/QĐ-NHNo.BTH-TH ngày 11/7/2019 do ông Nguyễn Thái T ủy quyền).

Bị đơn 1. Văn phòng công chứng N. (có mặt)

Địa chỉ: Phố N, thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L - Trưởng Văn phòng công chứng.

2. Ông Mai Đình T - SN 1951. (vắng mặt)

ĐKHKT: N, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Chỗ ở hiện nay: A, phường N, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Lan P - SN 1984. (vắng mặt).

ĐKHKT và chỗ ở: T, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 11/7/2019, cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng N là người được thi hành theo nội dung bản án hình sự sơ thẩm số 75/2013/HSST ngày 30/9/2013 của TAND tỉnh Thanh Hóa và bản án số 160/2014/HSPT ngày 28/3/2014 của Tòa phúc thẩm tại Hà Nội, theo nội dung bản án trên buộc Đỗ Khánh T phải bồi thường cho Ngân hàng N số tiền 10.346.564.215đ và lãi suất chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngày 02/01/2019 Cục trưởng Cục thi hành án dân sự tỉnh T đã ban hành quyết định số 142/QĐ - CTTHADS về việc thi hành bản án nói trên; Ngày 20/5/2019 Cục thi hành án dân sự tỉnh T có thông báo số 93/TB - CTHADS thông báo về việc người phải thi hành án là ông Đỗ Khánh T ủy quyền cho ông Mai Đình T để thực hiện việc chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 194, tờ bản đồ số 13 ở địa chỉ: N, phường L, thành phố T cho bà Lê Lan P có địa chỉ tại T, phường B, thành phố T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Văn phòng công chứng N chứng nhận ngày 29/01/2018. Việc chuyển nhượng tài sản nêu trên được thực hiện sau thời điểm bản án đã có hiệu lực pháp luật và có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với vụ án tham nhũng kinh tế.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, Ngân hàng N đề nghị TAND thành phố T xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Văn phòng công chứng N chứng nhận ngày 29/01/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Đình T và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Lan P vô hiệu và không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Tại bản tự khai ngày 14/8/2019 của bị đơn là Văn phòng Công chứng N trình bày:*

Ngày 29/01/2018, Văn phòng Công chứng N, tỉnh Thanh Hóa có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 194, tờ bản đồ số 13 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: N, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: AG 729750 do Ủy ban nhân dân thành

phố T cấp ngày: 17/01/2007. Vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: H01343LSQSDĐ/119/QĐ-UBND. Người chuyển nhượng là ông Mai Đình T; Sinh năm: 1951; CMND số: 171569426 do Công an tỉnh Thanh Hóa cấp ngày: 27/9/2007; Hộ khẩu thường trú: N, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa (*Ông Mai Đình T là người nhận ủy quyền từ Ông Đỗ Khánh T theo Hợp đồng ủy quyền số 148, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2016 lập tại Trại giam Thanh Phong tỉnh Thanh Hóa và Bà Mai Thị Thu Hà theo Hợp đồng ủy quyền số 2143, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2017 lập tại Văn phòng Công chứng N, tỉnh Thanh Hóa*). Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là bà Lê Lan P; Sinh năm: 1984; CMND số: 172022182 do Công an tỉnh Thanh Hóa cấp ngày: 17/7/2013; Hộ khẩu thường trú: P, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Trong quá trình thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên, Văn phòng Công chứng N khẳng định thực hiện đúng theo trình tự theo quy định của pháp luật.

Trước khi thực hiện việc Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này, Văn phòng Công chứng N không nhận được bất cứ văn bản, công văn nào liên quan đến công tác thi hành án hay các lý do khác.

Quan điểm của Văn phòng Công chứng N qua kiểm tra các tài liệu và các thủ tục trước khi công chứng thì thấy toàn bộ hồ sơ mà Văn phòng Công chứng N công chứng là đúng với quy định của pháp luật, không vi phạm quy định của pháp luật nên không có lý do gì để tuyên bố Hợp đồng vô hiệu đối với tài sản gắn liền với đất như trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 213, Quyền số 01 TP/CC-SCC ngày 29/01/2018 lập tại Văn phòng Công chứng N, tỉnh Thanh Hóa.

** Tại bản tự khai ngày 14/8/2019 của bị đơn là ông Mai Đình T trình bày:*

Trước đây, ông có nhận ủy quyền từ Ông Đỗ Khánh T theo Hợp đồng ủy quyền số 148, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2016 lập tại Trại giam Thanh Phong, tỉnh Thanh Hóa và bà Mai Thị Thu Hà theo Hợp đồng ủy quyền số 2143, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2017 lập tại Văn phòng Công chứng N, tỉnh Thanh Hóa để thay mặt và nhân danh ông Đỗ Khánh T và bà Mai Thị Thu H chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: N, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: AG 729750 do Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa cấp ngày: 17/01/2007. Vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: H01343LSQSDĐ/119/QĐ-UBND.

Ngày 29/01/2018, ông có yêu cầu Văn phòng Công chứng N, tỉnh Thanh Hóa công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho người nhận chuyển nhượng là bà Lê Lan P; Sinh năm: 1984; CMND số:

172022182 do Công an tỉnh Thanh Hóa cấp ngày: 17/7/2013; Hộ khẩu thường trú: T, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Trong quá trình thực hiện nhận ủy quyền từ ông Đỗ Khánh T và bà Mai Thị Thu H và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Lê Lan P là hoàn toàn khách quan, đúng theo trình tự quy định của pháp luật, không vi phạm pháp luật, phù hợp với ý chí, nguyện vọng của ông Đỗ Khánh T và bà Mai Thị Thu H. Bản thân ông không nhận được bất cứ văn bản, công văn nào liên quan đến công tác thi hành án hay các lý do khác liên quan đến thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Quan điểm của ông là không có lý do gì để tuyên bố Hợp đồng vô hiệu đối với tài sản gắn liền với đất như trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 213, Quyền số 01 TP/CC-SCC ngày 29/01/2018 lập tại Văn phòng Công chứng N, tỉnh Thanh Hóa.

** Tại bản tự khai ngày 14/8/2019 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Lan P trình bày:*

Trước đây, bà có nhận chuyển nhượng một thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số N, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: AG 729750 do Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa cấp ngày: 17/01/2007. Vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: H01343LSQSDĐ/119/QĐ-UBND.

Người chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho tôi là ông Mai Đình T; Sinh năm: 1951; CMND số: 171569426 do Công an tỉnh Thanh Hóa cấp ngày: 27/9/2007; Hộ khẩu thường trú: N, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa (Ông Mai Đình T là người nhận ủy quyền từ ông Đỗ Khánh T theo Hợp đồng ủy quyền số 148, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2016 lập tại Văn phòng Công chứng N, tỉnh Thanh Hóa và bà Mai Thị Thu H theo Hợp đồng ủy quyền số 2143, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2017 lập tại Văn phòng Công chứng N, tỉnh Thanh Hóa).

Ngày 29/01/2018, bà và Ông Mai Đình T có yêu cầu Văn phòng Công chứng N, tỉnh Thanh Hóa công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Trong quá trình thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà và ông Mai Đình T là hoàn toàn khách quan, đúng theo trình tự quy định của pháp luật, không vi phạm pháp luật, phù hợp với ý chí, nguyện vọng của các bên liên quan. Bản thân bà không nhận được bất cứ văn bản, công văn nào liên quan đến công tác thi hành án hay các lý do khác liên quan đến thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Bà đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Quan điểm của bà là không có lý do gì để tuyên bố Hợp đồng vô hiệu đối với tài sản gắn liền với đất như trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 213, Quyền số 01 TP/CC-SCC ngày 29/01/2018 lập tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Thanh Hóa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Ngân hàng N là bên có quyền yêu cầu ông Đỗ Khánh T thi hành khoản tiền 10.346.546.215đ cho Ngân hàng N - Chi nhánh T theo bản án HSST số 75/2013/HSST ngày 30/9/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa. Căn cứ vào Điều 52; Điều 76 Luật Công chứng; khoản 6 Điều 27; điểm a khoản 2 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Ngân hàng N có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên văn bản công chứng vô hiệu và đã ủy quyền cho Chi nhánh Bắc Thanh Hóa đứng ra khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 11/7/2019 các bên có văn bản thỏa thuận đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa là nơi giải quyết vụ án (BL66) việc thỏa thuận thể hiện ý chí của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Lê Lan P và ông Mai Đình T có đơn xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự việc vắng mặt các đương sự là có căn cứ cần được chấp nhận.

[2]. *Về nội dung yêu cầu*: Ngân hàng N và người đại diện cho rằng việc ông Đỗ Khánh T là người phải thi hành khoản tiền cho Ngân hàng N - Chi nhánh T nhưng lại ủy quyền cho ông Mai Đình T được quyền bán tài sản là $\frac{1}{2}$ thửa đất mang tên Đỗ Khánh T và Mai Thị Thu Hà tại N, phường L, thành phố T là có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản. Do vậy đề nghị TAND thành phố Thanh Hóa tuyên bố văn bản công chứng ngày 29/01/2018 do Văn phòng công chứng N thực hiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Đình T và bà Lê Lan P là vô hiệu.

Căn cứ tại bản án HSST số 75/2013/HSST ngày 30/9/2013 của TAND tỉnh Thanh Hóa thì phải bồi thường Ngân hàng N - Chi nhánh T số tiền 10.346.564.251đ. Do bản án sơ thẩm hình sự không có kháng cáo về phần trách nhiệm dân sự đây là số tiền lớn. Tuy nhiên bản án có tuyên về nghĩa vụ lãi suất đối với khoản tiền phải thi hành và quyền yêu cầu, tự nguyện, thỏa thuận thi hành án. Thế nhưng đến ngày 02/01/2019 Cục trưởng Cục thi hành án dân sự tỉnh T mới có quyết định số 142/QĐ - CTHADS thi hành khoản tiền 10.346.564.251đ đối với Đỗ Khánh T. Như vậy là quyết định thi hành án dân sự đưa ra sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất do ông Mai Đình T và bà Lê Lan P xác lập ngày 29/01/2018, do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Về trình tự và thẩm quyền công chứng: Hợp đồng ủy quyền của ông Đỗ Khánh T và bà Mai Thị Thu Hà là người có tài sản được ủy quyền cho ông Mai Đình T được quyền chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất tại SN N, phường L, thành phố T được thực hiện trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện của các bên.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 29/01/2018 giữa các bên ông Mai Đình T và bà Lê Lan P hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, do đó cần được chấp nhận để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho các bên.

Căn cứ vào các viện dẫn trên HĐXX xét thấy yêu cầu của Ngân hàng N nêu ra không có cơ sở do đó cần bác yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Đình T và bà Lê Lan P xác lập ngày 29/01/2018 do Văn phòng Công chứng N thực hiện công chứng.

[3]. *Về án phí sơ thẩm*: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N, nên Ngân hàng phải chịu án phí DSST được quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu phía Ngân hàng không yêu cầu xem xét hậu quả của việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, do vậy Ngân hàng N không phải chịu án phí DSST về giá ngạch tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 6 Điều 27; điểm a khoản 2 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 52, 76 Luật Công chứng; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng N về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 213, Quyền số 01 TP/CC-SCC ngày 29/01/2018 của Văn phòng công chứng N chứng nhận được xác lập ngày 29/01/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Mai Đình T và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Lan P là vô hiệu.

2. Về án phí sơ thẩm: Ngân hàng N phải chịu 300.000đ án phí DSST nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền số AA/2018/0000218 ngày 25/7/2019 của Chi cục THADS thành phố T. (Ngân hàng đã nộp đủ án phí DSST).

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì 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 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.

4. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Ông Mai Đình T và bà Lê Lan P có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Lan Anh

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Văn Tiến

Mai Thị Tiếp

Nguyễn Thị Lan Anh

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP T;
- Lưu hồ sơ vụ án

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Lan Anh