

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH BẮC KẠN**

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

Bản án số: 01/2024/DS-ST

Ngày: 19-01-2024

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B, TỈNH BẮC KẠN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Nguyệt Thu**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Lý Văn Liêm** và bà **Nông Thị Hiệp**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Dương Thị Tâm** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn tham gia phiên tòa: Ông **Nông Văn Thuật** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, 19 tháng 01 năm 2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 08/2020/TLST- DS ngày 11 tháng 3 năm 2020 theo **Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 1110/2023/TB-TA, ngày 25 tháng 12 năm 2023**, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Trần Ngọc L**, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số nhà 09, ngõ 30, đường Ch, tổ 12, phường Ng, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Có mặt.

* **Bị đơn:** 1/ Bà **Phạm Thị Thanh H**; sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 1B, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Có mặt.

2/ Bà **Vũ Thị S**; sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ 1, phường Ng, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Người đại diện theo ủy quyền của bà Sơn: Bà **Phạm Thị Thanh H**, sinh năm 1973, địa chỉ: Tổ 1B, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Có mặt.

* **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Ông **Nghiêm Đức D**; sinh năm 1986;

2/ Bà **Trần Thị H**; sinh năm 1986;

Cùng có địa chỉ: Tổ 9A, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoa: Ông **Nghiêm Đức D**; sinh năm 1986; trú cùng địa chỉ.

Ông **Nghiêm Đức D** có mặt.

3/ **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam.** Địa chỉ: Tháp B - 35 H, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Phạm Quốc T - Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh tỉnh Bắc Kạn. Người được ủy quyền lại tham gia tố tụng: Ông Lưu Mạnh D – Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Kạn. Vắng mặt, đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4/ Bà **Dương Thị Nh;** sinh năm 1974; Địa chỉ: Số nhà 09, ngõ 30, đường Ch, tổ 12, phường Ng, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nhập: Ông **Trần Ngọc L,** sinh năm 1960; trú cùng địa chỉ. Ông L có mặt.

5/ Ông **Trần Trọng T;** sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ 1, phường Ng, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt, đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Ngọc L trình bày:

Ngày 04 tháng 12 năm 2009 ông Trần Ngọc L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Thanh H và bà Vũ Thị S đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m², đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất ở thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC805277 do UBND thị xã Bắc Kạn (Nay là thành phố B) cấp ngày 23/10/2007, tên người sử dụng đất: Bà Vũ Thị S, địa chỉ thường trú: Tổ 1A, phường Ng, thị xã Bắc Kạn (Nay là thành phố B), tỉnh Bắc Kạn với giá là 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà H nói thửa đất này là của bà H nhưng nhờ mẹ đẻ của bà H là bà S đứng tên hộ và bà H có giao cho ông L 01 bản sao công chứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC805277 của thửa đất trên.

Sau 04 lần trả tiền thì đến ngày 05/02/2010 thì ông L trả đủ cho bà H tổng số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Tất cả các lần ông L trả tiền thì đều do bà H đứng ra nhận tiền. Sau khi nhận đủ tiền của ông L, bà H có viết giấy hẹn là sẽ giao sổ đỏ cho ông L trước ngày 28/02/2010. Tuy nhiên sau đó bà H không trả tiền vào Ngân hàng N – Chi nhánh Bắc Kạn để rút bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đưa cho ông L. Ông L đã nhiều lần gọi điện thoại và gửi thư yêu cầu bà H và bà S phải thực hiện việc giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo đúng hợp đồng cũng như giấy hẹn mà bà H đã viết nhưng bà H và bà S vẫn không giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không trả lại tiền cho ông L.

Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông không biết thửa đất đó đang thế chấp ở Ngân hàng N – Chi nhánh Bắc Kạn, ông cũng chưa từng được làm việc với Ngân hàng liên quan đến thửa đất nêu trên nên ông khẳng định là việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà S, bà H thì Ngân hàng không biết và không được sự đồng ý của Ngân hàng.

Ông L khai đến lần trả tiền thứ 2 vào ngày 29/12/2009, ông mới biết thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh Bắc Kạn - phòng giao dịch phường Ng. Tuy nhiên do trước đó ông đã trả cho bà H một số tiền khá lớn, ông lo sợ nếu huỷ bỏ hợp đồng thì sẽ không đòi lại được số tiền trên, do vậy ông vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng, tiếp tục trả tiền cho bà H với mong muốn bà H sẽ dùng tiền đó trả cho Ngân hàng để rút bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông như đã cam kết trong hợp đồng.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2009 giữa ông Trần Ngọc L với bà Vũ Thị S, bà Phạm Thị Thanh H đối với thửa đất số 22; tờ bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn mang tên Vũ Thị S; diện tích 247m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn; sổ vào sổ cấp GCN: H 03866 QĐ số 156/2005/QĐ-UBND do UBND thị xã (nay là thành phố) Bắc Kạn cấp ngày 23/10/2007 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật, từ đó yêu cầu bà Vũ Thị S và bà Phạm Thị Thanh H trả lại đất cho ông Trần Ngọc L.

- Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực theo quy định của pháp luật hiện hành, thì yêu cầu bà Phạm Thị Thanh H trả lại cho nguyên đơn số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và cộng với số tiền lãi tính theo lãi suất Ngân hàng theo quy định (Thời điểm từ ngày 28/02/2010 đến khi xét xử).

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 23 tháng 3 năm 2023, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung: Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực theo quy định của pháp luật hiện hành, thì yêu cầu bà Phạm Thị Thanh H trả lại cho ông L số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và cộng với số tiền lãi tính theo lãi suất Ngân hàng theo quy định (Thời điểm từ ngày 28/02/2010 đến khi xét xử).

Tại phiên toà, nguyên đơn khẳng định xin rút một phần yêu cầu khởi kiện như đã nêu ở trên, chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bà Vũ Thị S, bà Phạm Thị Thanh H là hợp pháp và có hiệu lực, từ đó yêu cầu bà Vũ Thị S và bà Phạm Thị Thanh H phải thực hiện theo hợp đồng trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m², địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 805277, Sổ vào sổ cấp GCN: H 03866 QĐ số 156/2005/QĐ – UBND do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 23/10/2007, mang tên bà Vũ Thị S.

***Bị đơn bà Phạm Thị Thanh H trình bày:**

Năm 2009 giữa bà và ông Trần Ngọc L có được ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m², đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất ở thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC805277 do UBND thị xã Bắc Kạn (Nay là

thành phố B) cấp ngày 23/10/2007, tên người sử dụng đất: Bà Vũ Thị S. Thời điểm chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng là bà H và bà Vũ Thị S (mẹ đẻ của bà H), còn bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc L. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 170.000.000đ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản, nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên bà có nói cho ông L biết là bà đang thế chấp thửa đất này để vay tiền tại Ngân hàng N Nam – Chi nhánh Bắc Kạn, phòng giao dịch phường Ng và nói rõ là bà muốn bán đất để trả nợ ngân hàng bằng chính mảnh đất này. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L biết thửa đất này đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng.

Việc trả tiền được thực hiện làm 04 lần. Tại lần ông L trả tiền sau cùng vào ngày 05/02/2010 thì ông L đã trả cho bà số tiền 35.000.000đ. Tổng cộng sau 04 lần trả thì ông L đã trả đủ cho bà tổng số tiền là 170.000.000đ. Sau khi nhận đủ tiền, bà có hứa với ông L là sẽ giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L trước ngày 28/02/2010.

Tuy nhiên sau đó, do hoàn cảnh khó khăn nên bà không có đủ tiền để tất toán món vay tại Ngân hàng, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho ông L như đã hứa. Do vậy trong năm 2014, bà có thỏa thuận với ông L là sẽ đổi các diện tích đất 230m² bên tổ 1A, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn, ông L trả lại hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2009 thửa đất 247m² ở thôn N, xã N1, thành phố B. Hai bên thỏa thuận bằng miệng là bà bán cho ông L diện tích đất ở tổ 1A, phường Đ với giá 270.000.000đ (Tiền đất mà ông L đã trả để mua thửa đất ở thôn N, xã N1 là 170.000.000đ được gạt sang, ông L còn phải trả thêm cho bà 100.000.000đ). Hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất ở thôn N, xã N1. Nhưng sau đó ông L không thực hiện đúng lời hứa, không hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất ở thôn N, xã N1 giữa hai bên mà lật lọng, dùng hợp đồng chuyển nhượng đó để làm căn cứ khởi kiện bà tại Tòa án.

Nay ông L khởi kiện thì bà không nhất trí với yêu cầu của ông Trần Ngọc L đối với thửa đất ở thôn N, xã N1 vì ông L đã có hành vi lừa dối bà vì vậy yêu cầu của ông L là không đúng thực tế. Bản thân bà đã lấy thửa đất tại tổ 1A, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn để đổi các cho ông Trần Ngọc L thay cho thửa đất tại thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Bà đã làm tròn trách nhiệm với hợp đồng mua bán này tại phòng công chứng số I tỉnh Bắc Kạn.

Bà H đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu cả 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông Trần Ngọc L, bao gồm: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2009 giữa bên chuyển nhượng là bà và bà Vũ Thị S với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc L đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m², địa chỉ thửa đất ở thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất bên tổ 1A, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn giữa bà với ông Trần Ngọc L. Bà H nhất trí trả lại cho ông L toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 02 thửa đất trên mà bà đã nhận từ ông L là

270.000.000 đồng với điều kiện ông L phải phối hợp với bà để tìm khách mua thửa đất ở tổ 1A, phường Đ, thành phố B. Sau khi bán được thửa đất này, có tiền bán đất thì bà sẽ trả cho ông L số tiền 270.000.000 đồng.

Bà H cũng có lời khai khẳng định: Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất ở thôn N, xã N1 vào ngày 04 tháng 12 năm 2009 giữa bà H, bà Vũ Thị S và ông Trần Ngọc L thì bà không thông báo cho Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh Bắc Kạn, do vậy phía Ngân hàng không biết, không có liên quan gì.

***Bị đơn bà Vũ Thị S trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:** Năm 2009 giữa bà và ông Trần Ngọc L có được ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m², đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất ở thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Thời điểm chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng là bà Vũ Thị S và bà Phạm Thị Thanh H (con gái của bà S), còn bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc L. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 170.000.000đ. Bà Phạm Thị Thanh H là người nhận và sử dụng toàn bộ số tiền chuyển nhượng trên.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên bà H có nói cho ông L biết là bà đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất để bà H vay tiền tại Ngân hàng N – Chi nhánh Bắc Kạn, phòng giao dịch phường Ng và nói rõ cho ông L biết là bà H muốn bán đất để trả nợ ngân hàng bằng chính mảnh đất này. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L biết thửa đất này đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nguồn gốc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m², ở thôn N, xã N1 là do con gái bà là Phạm Thị Thanh H mua và nhờ bà đứng tên hộ. Bản thân bà S không có đóng góp gì vào việc hình thành thửa đất trên. Nay ông L khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H thì không liên quan gì đến bà. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, bà S đã có giấy uỷ quyền cho bà H trực tiếp làm việc với Tòa án và được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan trong quá trình tham gia các buổi làm việc và tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân theo trình tự sơ thẩm, phúc thẩm vụ án.

*** Về phía Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án do ông Lưu Mạnh D – Phó Giám đốc Chi nhánh Bắc Kạn là người đại diện theo uỷ quyền, trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:**

Tại đơn khởi kiện ngày 12/7/2019, Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam yêu cầu bà Phạm Thị Thanh H thanh toán số tiền là 344.678.891đ (Ba trăm bốn mươi bốn triệu, sáu trăm bảy mươi tám nghìn, tám trăm chín mươi một đồng) trong đó nợ gốc là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng), nợ lãi là 131.428.891đ (Một trăm ba mươi một triệu, bốn trăm hai mươi tám nghìn, tám trăm chín mươi một đồng), nợ lãi quá hạn 53.250.000đ (Năm mươi ba triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) và các khoản lãi, lãi quá hạn, phí phát sinh cho đến khi bà H thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng. Trường hợp bà H không chịu thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản đảm bảo là giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số AC 805277 ngày 23/10/2007

do Ủy ban nhân dân thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố B) cấp, mang tên bà Vũ Thị S; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 03866 để thu hồi nợ.

Ngày 11/3/2020, Tòa án đã thụ lý vụ án số 08/2020/TLST-KDTM về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo đơn khởi kiện của Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện và ngày 06/9/2022, Tòa án đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về tranh chấp hợp đồng tín dụng, đồng thời thông báo cho các đương sự về việc thay đổi quan hệ pháp luật và thay đổi tư cách tham gia tố tụng trong vụ án.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam cũng có lời khai: Hiện nay Ngân hàng đã giải quyết xong việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Phạm Thị Thanh H và đã giải chấp, trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên thế chấp là bà Vũ Thị S vào ngày 27/4/2022. Hiện Ngân hàng không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Trần Ngọc L với bà Phạm Thị Thanh H và bà Vũ Thị S. Do vậy Ngân hàng đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, xét xử của Tòa án cho đến khi kết thúc vụ án.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Nh trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:** Bà có nắm được là ngày 04 tháng 12 năm 2009 giữa ông L và bà Vũ Thị S, bà Phạm Thị Thanh H có được ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m², ở thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Hai bên thỏa thuận giá cả thửa đất là 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Tiền mua đất là tài sản chung của vợ chồng bà. Vợ chồng bà đã bàn bạc và quyết định dùng số tiền chung của hai vợ chồng để mua thửa đất trên.

Trong hợp đồng trên bên nhận chuyển nhượng có ông Trần Ngọc L và bà, tuy nhiên hôm đó có việc bận nên bà không có mặt trong ngày ký kết hợp đồng và không được ký tên bên nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà và ông L không biết đất đó đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh Bắc Kạn – Phòng giao dịch M.

Nay ông L khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị Thanh H và bà Vũ Thị S thì bà cũng hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông L. Quá trình giải quyết vụ án, bà Nh đã có giấy uỷ quyền cho ông L trực tiếp làm việc với Tòa án và được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Đức D đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:**

Ông D, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 805277 do Ủy ban nhân dân thị xã Bắc Kạn (Nay là UBND thành phố B) tỉnh Bắc Kạn cấp ngày 23/10/2007; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 03866 mang tên bà Vũ Thị S có thông tin cụ thể như sau: thửa đất số 22; tờ

bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất: thôn N, xã N1, thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố B), tỉnh Bắc Kạn; diện tích 247,0m², theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28 tháng 4 năm 2022 tại phòng công chứng L, gồm có bên chuyển nhượng là bà Vũ Thị S cùng chồng là ông Trần Trọng T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nghiêm Đức D và bà Trần Thị H. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 710.000.000đ (Bảy trăm mười triệu đồng). Ông D, bà H đã trả đủ số tiền 710.000.000 đồng (Bảy trăm mười triệu đồng) cho bên chuyển nhượng, cụ thể bà Phạm Thị Thanh H (Con gái bà S) là người đứng ra nhận toàn bộ số tiền trên.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì bà H có nói cho ông D, bà H biết là thửa đất này hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam, chi nhánh Bắc Kạn. Nếu ông D, bà H đồng ý mua thì sẽ trả tiền để bà H và bà S tắt toán món vay tại Ngân hàng rồi rút bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng cho ông D, bà H theo đúng quy định.

Ông Nghiêm Đức D không nhất trí đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc L. Ông D nhất trí với lời trình bày của bà H tại phiên tòa về việc đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2009 giữa bà S, bà H với ông L là vô hiệu.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng T trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:** Ông và bà Vũ Thị S có quan hệ vợ chồng, còn bà Phạm Thị Thanh H là con riêng của vợ ông (Bà Vũ Thị S). Năm 2007 bà Phạm Thị Thanh H có nhờ vợ ông (Bà Vũ Thị S) đứng tên hộ 01 thửa đất ở thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Ông T khẳng định thửa đất này là tài sản của bà Phạm Thị Thanh H nhờ bà S đứng tên hộ. Tất cả tiền mua đất là của bà H bỏ ra mua, ông và bà S không có đóng góp gì. Nay ông L khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H thì không liên quan gì đến ông. Do vậy ông đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt tại các buổi hoà giải, các buổi làm việc và tại phiên tòa xét xử vụ án cho đến khi kết thúc vụ án trên.

*** Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu:**

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại điều 70, 71, 72, 73 của BLTTDS.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Trọng T và người đại diện theo uỷ quyền của **Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam** vắng mặt nhưng đã có đơn xin giải quyết vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án đã cung cấp đầy đủ lời khai cho Tòa án. Do vậy HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người này là đúng quy định tại các Điều 227, 228 BLTTDS.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 165, 166, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều

121, 122, 127, 128, khoản 4 Điều 348, khoản 3, khoản 4 Điều 349 của Bộ luật dân sự 2005, Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; điểm b khoản 1, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 31 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, ngày 25/5/2007 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực theo quy định của pháp luật hiện hành, thì yêu cầu bà Phạm Thị Thanh H trả lại cho ông Trần Ngọc L số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và cộng với số tiền lãi tính theo lãi suất Ngân hàng theo quy định (Thời điểm từ ngày 28/02/2010 đến khi xét xử).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2009 giữa ông Trần Ngọc L với bà Vũ Thị S, bà Phạm Thị Thanh H đối với thửa đất số 22; tờ bản đồ số 02; diện tích 247m²; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn; mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 805277, số vào sổ cấp GCN: H 03866 QĐ số 156/2005/QĐ-UBND do UBND thị xã (nay là thành phố) Bắc Kạn cấp ngày 23/10/2007 mang tên Vũ Thị S là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật, từ đó yêu cầu bà Vũ Thị S và bà Phạm Thị Thanh H trả lại đất cho ông Trần Ngọc L.

- Án phí và chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét yêu cầu của Ngân hàng khởi kiện bà Phạm Thị Thanh H có địa chỉ tại tổ 1B, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn về việc thực hiện hợp đồng tín dụng, mục đích bà H vay tiền để phục vụ việc sản xuất kinh doanh của Hợp tác xã Thanh H. Yêu cầu này là phù hợp với quy định của pháp luật, do đó xác định đây là vụ án Kinh doanh thương mại, quan hệ “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Ngọc L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà Phạm Thị Thanh H và bà Vũ Thị S liên quan đến thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam – Chi nhánh Bắc Kạn. Do vậy, Tòa án đã tiến hành các thủ tục thụ lý yêu cầu độc lập của ông L để giải quyết trong cùng vụ án này là đúng với quy định tại Điều 201 và Điều 202 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 05/9/2022, Tòa án nhận được đơn xin rút yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Do vậy, ngày 06/9/2022, Tòa án đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu

cầu khởi kiện của Ngân hàng về tranh chấp hợp đồng tín dụng, đồng thời thông báo cho các đương sự về việc thay đổi quan hệ pháp luật và thay đổi tư cách tham gia tố tụng trong vụ án: Thay đổi quan hệ pháp luật trong vụ án từ vụ án Kinh doanh thương mại về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thành vụ án Dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; thay đổi tư cách tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Ngọc L trở thành nguyên đơn trong vụ án; bà Phạm Thị Thanh H và bà Vũ Thị S trở thành bị đơn trong vụ án còn Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam trở thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định tại các điều 48, 217, 218, 219 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 15 tháng 12 năm 2022, ông Nghiêm Đức D và bà Trần Thị H có đơn yêu cầu độc lập về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị S, ông Trần Trọng T với ông Nghiêm Đức D, bà Trần Thị H đối với thửa đất số 22; tờ bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn mang tên bà Vũ Thị S. Toà án đã tiến hành các thủ tục thụ lý yêu cầu độc lập của ông D, bà H để giải quyết trong cùng vụ án này là đúng với quy định tại Điều 201 và Điều 202 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 15 tháng 5 năm 2023, ông Nghiêm Đức D và bà Trần Thị H xin rút yêu cầu độc lập, do vậy Toà án đã ban hành Quyết định đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Đức D và bà Trần Thị H là phù hợp với các điều 48, 217, 218, 219 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Trọng T và người đại diện theo uỷ quyền của **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam** vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn xin giải quyết vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án đã cung cấp đầy đủ lời khai cho Tòa án. Do vậy HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người này là đúng quy định tại các Điều 227, 228 BLTTDS.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Thị Thanh H yêu cầu thay đổi Thẩm phán. Tuy nhiên bà Hải không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh yêu cầu thay đổi Thẩm phán là có căn cứ. Hội đồng xét xử đã tiến hành thảo luận tại phòng nghị án, xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán hoàn toàn vô tư, khách quan, công tâm và không thuộc các trường hợp phải từ chối hoặc thay đổi người tiến hành tố tụng theo quy định tại Điều 52, Điều 53 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy HĐXX quyết định không chấp nhận yêu cầu thay đổi Thẩm phán của bà H.

[2] Về nội dung:

* Về yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện, ông Trần Ngọc L yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2009 giữa ông Trần Ngọc L với bà Vũ Thị S, bà Phạm Thị Thanh H đối với thửa đất số 22; tờ bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn mang tên Vũ Thị S; diện tích 247m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 805277, sổ vào sổ cấp GCN: H

03866 QĐ số 156/2005/QĐ-UBND do UBND thị xã (nay là thành phố) Bắc Kạn cấp ngày 23/10/2007 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật, từ đó yêu cầu bà Vũ Thị S và bà Phạm Thị Thanh H trả lại đất cho ông Trần Ngọc L.

- Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực theo quy định của pháp luật hiện hành, thì yêu cầu bà Phạm Thị Thanh H trả lại cho ông Trần Ngọc L số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và cộng với số tiền lãi tính theo lãi suất Ngân hàng theo quy định (Thời điểm từ ngày 28/02/2010 đến khi xét xử).

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Trần Ngọc L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung: Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực theo quy định của pháp luật hiện hành, thì yêu cầu bà Phạm Thị Thanh H trả lại cho ông Trần Ngọc L số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và cộng với số tiền lãi tính theo lãi suất Ngân hàng theo quy định (Thời điểm từ ngày 28/02/2010 đến khi xét xử).

Nguyên đơn khẳng định, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bà Vũ Thị S, bà Phạm Thị Thanh H là hợp pháp và có hiệu lực, từ đó yêu cầu bà Vũ Thị S và bà Phạm Thị Thanh H phải thực hiện theo hợp đồng trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m², địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 805277, Sổ vào sổ cấp GCN: H 03866 QĐ số 156/2005/QĐ – UBND do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 23/10/2007, mang tên bà Vũ Thị S.

Do vậy, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đương sự đã rút.

*Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc L về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bà Vũ Thị S, bà Phạm Thị Thanh H là hợp pháp và có hiệu lực, từ đó yêu cầu bà Vũ Thị S và bà Phạm Thị Thanh H phải thực hiện theo hợp đồng trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m², địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 805277, Sổ vào sổ cấp GCN: H 03866 QĐ số 156/2005/QĐ – UBND do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 23/10/2007, mang tên bà Vũ Thị S, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 30/11/2007, bà Phạm Thị Thanh H ký hợp đồng tín dụng vay số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tại Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh Bắc Kạn - Phòng giao dịch M, mục đích để làm nhà ở. Để bảo lãnh cho khoản vay trên của bà H, cùng ngày, bà Vũ Thị S đã ký hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 331 với Ngân hàng. Theo đó bên bảo lãnh là bà S, bên được bảo lãnh là bà H và bên nhận bảo lãnh là Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh Bắc Kạn - Phòng giao dịch M. Tài sản bảo lãnh là quyền sử dụng đất của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m², đất ở nông thôn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC805277 do UBND thị xã Bắc Kạn (Nay là thành phố B) cấp ngày 23/10/2007, địa chỉ thửa đất ở thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn, tên người sử dụng đất: Bà

Vũ Thị S. Sau khi ký hợp đồng bảo lãnh thì bà S giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng giữ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do không trả được nợ cho Ngân hàng nên bà H đã rao bán thửa đất trên với mục đích có tiền để trả toàn món vay tại Ngân hàng, sau đó rút bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho người mua theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 tháng 12 năm 2009 bà Phạm Thị Thanh H và bà Vũ Thị S có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc L với đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m², đất ở nông thôn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC805277 do UBND thị xã Bắc Kạn (Nay là thành phố B) cấp ngày 23/10/2007, địa chỉ thửa đất ở thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn, tên người sử dụng đất: Bà Vũ Thị S, địa chỉ thường trú: Tổ 1A, phường Ng, thị xã Bắc Kạn (Nay là thành phố B), tỉnh Bắc Kạn, giá chuyển nhượng là 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định.

Sau khi nhận đủ tiền của ông L, bà H có viết giấy hẹn là sẽ giao sổ bìa đỏ cho ông L trước ngày 28/02/2010. Tuy nhiên sau đó bà H không trả tiền vào Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh Bắc Kạn – Phòng giao dịch M để rút bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đưa cho ông L. Ông L đã nhiều lần gọi điện thoại và gửi thư yêu cầu bà H và bà S phải thực hiện việc giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo đúng hợp đồng cũng như giấy hẹn mà bà H đã viết nhưng bà H và bà S vẫn không thực hiện và cũng không trả lại tiền cho ông L. Do vậy, ông L đã làm đơn khởi kiện đối với bà H và bà S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Toà án nhân dân thành phố B.

*Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 12 năm 2009 giữa bên chuyển nhượng là bà Vũ Thị S, bà Phạm Thị Thanh H với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc L được lập thành văn bản nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn và bị đơn thoả thuận chuyển nhượng vào năm 2009 nhưng đến nay chưa thực hiện việc đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên về hình thức và nội dung của hợp đồng chịu sự điều chỉnh của Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009.

Theo khoản 1, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005:

“1. Việc chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 điều này.

2. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.”

Tại điểm b khoản 1, Điều 127 Luật đất đai năm 2003 cũng quy định: *“Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với*

đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”;

Như vậy, đối chiếu với các quy định trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 12 năm 2009 giữa bên chuyển nhượng là bà Vũ Thị S, bà Phạm Thị Thanh H với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc L không công chứng, chứng thực nên không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật.

**Về nội dung của hợp đồng: Trong vụ án này, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi quyền sử dụng đất của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m² ở thôn N, xã N1 đang được bà Vũ Thị S dùng để bảo lãnh cho khoản vay của bà Phạm Thị Thanh H tại Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh Bắc Kạn – Phòng giao dịch M theo Hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 30/11/2007. Bản gốc của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng giữ.*

Tại khoản 1 Điều 31 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định: *“1. Bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai được hiểu là thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho người thứ ba vay vốn theo quy định của Bộ luật dân sự (Sau đây gọi chung là thế chấp bằng quyền sử dụng đất)”*.

Do vậy Hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2007 chính là hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho người thứ ba vay vốn và chịu sự điều chỉnh của pháp luật về thế chấp tài sản theo Bộ luật dân sự năm 2005.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, nguyên đơn và bị đơn đều có lời khai thống nhất, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa họ vào ngày 04/12/2009 thì Ngân hàng không biết và không được sự đồng ý của Ngân hàng.

Toà án cũng đã có công văn gửi Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh Bắc Kạn đề nghị cung cấp thông tin, tài liệu. Ngày 25/12/2023, Toà án nhận được Công văn số 3024 của Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh Bắc Kạn trả lời như sau:

“1. Ngân hàng không biết việc bà Vũ Thị S và bà Phạm Thị Thanh H viết giấy tờ mua bán tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng.

2. Quá trình vay vốn, thế chấp tài sản, trả nợ của bà Phạm Thị Thanh H được thực hiện theo đúng quy định của Agribank và quy định của Nhà nước”.

Tại khoản 4 Điều 348 Bộ luật dân sự 2005 quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản *“ Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 349 của Bộ luật này”*.

Tại khoản 3, khoản 4 Điều 349 của Bộ luật dân sự 2005 quy định:

“3. Được bán, thay thế tài sản thế chấp nếu tài sản đó là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh.

Trong trường hợp bán tài sản thế chấp là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh thì quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền, số tiền thu được hoặc tài sản hình thành từ số tiền thu được trở thành tài sản thế chấp thay thế cho số tài sản đã bán.

4. Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý”.

Xét thấy, việc bà Phạm Thị Thanh H và bà Vũ Thị S ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m² ở thôn N, xã N1 cho ông Trần Ngọc L mà không được sự đồng ý của Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh Bắc Kạn là bên nhận thế chấp tài sản là vi phạm khoản 4 Điều 348 Bộ luật dân sự 2005. Căn cứ theo Điều 128 của Bộ luật dân sự 2005 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Như vậy, về hình thức cũng như nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đều không đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử kết luận: Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2009 giữa nguyên đơn với bà Vũ Thị S, bà Phạm Thị Thanh H là hợp pháp và có hiệu lực từ đó yêu cầu bà Vũ Thị S và bà Phạm Thị Thanh H phải thực hiện theo hợp đồng trả lại đất cho nguyên đơn.

[3] Tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Thị Thanh H có lời khai do hoàn cảnh khó khăn nên bà không có đủ tiền để trả toàn món vay tại Ngân hàng, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho ông L như đã hứa. Do vậy trong năm 2014, bà có thỏa thuận với ông L là sẽ đổi các diện tích đất 230m² bên tổ 1A, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn, ông L trả lại hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2009 đối với thửa đất 247m² ở thôn N, xã N1, thành phố B. Hai bên thỏa thuận bằng miệng là bà bán cho ông L diện tích đất ở tổ 1A, phường Đ với giá 270.000.000đ (Tiền đất mà ông L đã trả để mua thửa đất ở N là 170.000.000đ được gạt sang, ông L còn phải trả thêm cho bà 100.000.000đ). Hai bên thống nhất huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất ở thôn N, xã N1. Nhưng sau đó ông L không thực hiện đúng lời hứa, không huỷ hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất ở thôn N, xã N1 giữa hai bên mà lật lọng, dùng hợp đồng chuyển nhượng đó để làm căn cứ khởi kiện bà tại Tòa án.

Bà H đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu cả 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông Trần Ngọc L, bao gồm: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2009 giữa bên chuyển nhượng là bà và bà Vũ Thị S với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc L đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m², địa chỉ thửa đất ở thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn và Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất ở tổ 1A, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn giữa bà với ông Trần Ngọc L. Bà H nhất trí trả lại cho ông L toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 02 thửa đất trên mà bà đã nhận từ ông L là 270.000.000 đồng. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, bà H không có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2009 giữa ông Trần Ngọc L với bà và bà Vũ Thị S. Bà H cũng không có đơn phản tố liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng thửa đất ở tổ 1A, phường Đ, thành phố B giữa bà với ông L. Trong quá trình giải quyết, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có việc thoả thuận đổi các đất như lời khai của bà, còn ông Trần Ngọc L thì khẳng định 02 hợp đồng chuyển nhượng của hai thửa đất trên là hoàn toàn độc lập, không liên quan đến nhau và bản thân ông không có thoả thuận đổi các đất với bà H nên không có căn cứ khẳng định giữa bà H và ông L có việc thoả thuận đổi các 02 thửa đất trên.

Do vậy, Hội đồng xét xử chỉ xem xét, giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2009 giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị Thanh H và bà Vũ Thị S với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc L đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, diện tích 247m² ở thôn N, xã N1, thành phố B; không xem xét, giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở tổ 1A, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn giữa bà H với ông L trong vụ án này. Đương sự được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác nếu có căn cứ.

[4]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn ông Trần Ngọc L phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản với tổng số tiền là: 3.200.000 đồng (Ba triệu hai trăm nghìn đồng). Xác nhận ông Trần Ngọc L đã nộp đủ toàn bộ chi phí định giá tài sản.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, do vậy theo quy định nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 165, 166, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 124, 127, 128, khoản 4 Điều 348, khoản 3, khoản 4 Điều 349 của Bộ luật dân sự 2005, Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; điểm b khoản 1, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 31 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, ngày 25/5/2007 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;
Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực theo quy định của pháp luật hiện hành, thì yêu cầu bà Phạm Thị Thanh H trả lại cho ông Trần Ngọc L số tiền

170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và cộng với số tiền lãi tính theo lãi suất Ngân hàng theo quy định (Thời điểm từ ngày 28/02/2010 đến khi xét xử).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2009 giữa ông Trần Ngọc L với bà Vũ Thị S, bà Phạm Thị Thanh H đối với thửa đất số 22; tờ bản đồ số 02; diện tích 247m²; địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã N1, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn; mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 805277, số vào sổ cấp GCN: H 03866 QĐ số 156/2005/QĐ-UBND do UBND thị xã (nay là thành phố) Bắc Kạn cấp ngày 23/10/2007 mang tên Vũ Thị S là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật, từ đó yêu cầu bà Vũ Thị S và bà Phạm Thị Thanh H trả lại đất cho ông Trần Ngọc L.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Ngọc L phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản với tổng số tiền là: 3.200.000 đồng (Ba triệu hai trăm nghìn đồng). Xác nhận ông Trần Ngọc L đã nộp đủ toàn bộ chi phí định giá tài sản.

4. Về án phí: Nguyên đơn ông Trần Ngọc L phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 4.250.000 đồng (Bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) mà ông L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000121, ngày 11/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Trả lại cho ông Trần Ngọc L số tiền còn thừa là 3.950.000 đồng (Ba triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Kạn;
- VKSND tỉnh Bắc Kạn;
- VKSND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nguyệt Thu

