

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 36/2020/DS - ST

Ngày 27 tháng 7 năm 2020

V/v “Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tư.

2. Bà Nguyễn Thị Vượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Văn Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên Tòa: Bà Đặng Minh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/7/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2020 về việc “Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2020/QĐXX-ST ngày 15/6/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2020/QĐST-DS ngày 03/7/2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T (tức Nguyễn Thành T), sinh năm 1959. Địa chỉ: Số 597, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

*** Bị đơn:**

1. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1985. Nơi đang ký HKTT: Tổ dân phố số 2, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: Số nhà 46 (nay là 51), đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1991. Nơi đang ký HKTT: Số 96, tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: Số nhà 46 (nay là 51), đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

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

1. Ông Phạm Quốc L, sinh năm 1959.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958.

Cùng nơi đang ký HKTT: Tổ dân phố số 2, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Cùng địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: Số nhà 46 (nay là 51), đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

3. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Viết tắt là Agribank) - Chi nhánh Bắc Giang II.

Do ông Nguyễn Hoàng G – Chức vụ: Giám đốc làm đại diện.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Giáp Quang K, cán bộ pháp chế Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II.

4. Chi Cục thi hành án dân sự thành phố B.

Do ông Nguyễn Thành B – Chức vụ: Chi cục trưởng làm đại diện.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lưu Ngọc H, chấp hành viên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/4/2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có mặt tại phiên Tòa trình bày:

Ông Nguyễn Văn T với vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị L có mối quan hệ quen biết. Vào ngày 20/7/2017 vợ chồng ông L, bà L1 có gặp ông T đặt vấn đề là bà L1 có quyền sử dụng đất 117,3m² (đo đạc thực tế là 111,5m²) đất ở và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 02 tầng tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 51 tại địa chỉ: Số 266, đường T, khu phố 5, phường T, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 727674, số vào sổ GCN: H 02511/QĐ số 117/QĐ-QĐUB do UBND thành phố B cấp ngày 05/6/2006 mang tên ông Đoàn Việt H và bà Ngô Thị Hải A; Ngày 24/5/2017 đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 1216/2017/HĐGD, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 18/5/2017, muốn chuyển nhượng cho ông T với giá là 1.500.000.000 đồng và được ông T đồng ý. Vì khi đó tài sản này bà L1 đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bắc Giang II nên ông T có làm giấy bán nhà đất viết tay và làm giấy biên nhận tiền (bán nhà đất) như sau:

Bên bán là vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị L, bên mua là ông Nguyễn Văn T. Giá chuyển nhượng là 1,5 tỷ đồng. Người chứng kiến là ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L (là bố mẹ đẻ của ông L).

Khi giao tiền, Bên nhận tiền là ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị L đã nhận của ông T đủ số tiền 1,5 tỷ đồng và cam kết trả vào Ngân hàng số tiền còn nợ ngân hàng để lấy bìa đỏ ra, bàn giao nhà đất và làm thủ tục sang tên nhà đất cho ông T trong thời hạn 10 ngày, có sự chứng kiến của ông Phạm Quốc L, bà Nguyễn Thị L.

Sau khi nhận tiền, bàn giao nhà đất cho ông T vào ngày 20/7/2017 thì ông L và bà L1 không trả tiền vào ngân hàng mà cùng với ông L và bà L1 bỏ đi khỏi địa phương không thông báo cho ông T biết nơi cư trú mới ở đâu. Ngôi nhà này hiện nay ông T vẫn đang quản lý và sử dụng. Nay ông T được Ngân hàng và Chi cục thi hành án dân sự thành phố B thông báo cho ông biết là ông L và bà L1 vay tiền ngân hàng nhưng không trả được nợ, ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố B. Tòa án đã xét xử buộc ông L, bà L1 phải trả nợ ngân hàng, nếu không trả được thì sẽ bị phát mại ngôi nhà đứng tên bà L1 để thu hồi nợ cho ngân hàng. Thi hành án đã đến nhà thông báo cho ông T biết việc thi hành án nhà đất để trả nợ cho ngân hàng, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T (tức Nguyễn Thành T) với bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Văn L đối với diện tích 117,3m² (đo đạc thực tế là 111,5m²) thửa đất số 136, tờ bản đồ số 51 tại địa chỉ: Số 266, đường T, khu phố 5, phường T, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 727674, số vào sổ GCN: H 02511/QĐ số 117/QĐ-QĐUB do UBND thành phố B cấp ngày 05/6/2006 mang tên ông Đoàn Việt H và bà Ngô Thị Hải A; Ngày 24/5/2017 đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1216/2017/HĐGD, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 18/5/2017 là có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, đề nghị Tòa án tuyên ông Nguyễn Văn T có quyền tự mình đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tại phiên tòa hôm nay ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận giao dịch có hiệu lực pháp luật theo số diện đo đạc thực tế là 111,5m². Ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết việc ông trả nợ thay cho bà L1 và ông L đối với số tiền ông L, bà L1 nợ ngân hàng và toàn bộ tiền án phí phải nộp. Sau này nếu có phát sinh tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Bị đơn là ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L có địa chỉ nơi cư trú cuối cùng là số nhà 49 (nay là 51), đường N, tổ 3, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Ông L, bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 51, diện tích 117,3m² tại địa chỉ tổ 3, phường T thành phố B cho ông T. Sau khi ký hợp đồng thì ông L, bà L1, ông L và bà L1 đã không còn ở địa chỉ số nhà 49 (nay là 51), đường N, tổ 3, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang mà chuyển sang nơi ở mới nhưng không thông báo cho ông L cũng như chính quyền địa phương biết. Tòa án đã niêm yết Thông báo thụ lý, Yêu cầu cung cấp chứng cứ, Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa. Tuy nhiên, ông L, bà L1, ông L và bà L1 không đến Tòa án theo

như giấy triệu tập cũng như không đến phiên tòa. Phiên tòa hôm nay là lần thứ 2 ông L, bà L1, ông L và bà L1 vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông L, bà L1, ông L và bà L1 theo như quy định tại Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II do ông Giáp Quang Khải là đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa trình bày:

Ngày 30/05/2017, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thành phố B (nay là Agribank Chi nhánh Bắc Giang II)- phòng giao dịch số 101 và bà Nguyễn Thị L đã ký hợp đồng tín dụng số 2501LAV201700826, theo đó Agribank Chi nhánh Bắc Giang II – phòng giao dịch số 101 đã chấp nhận cho bà Nguyễn Thị L vay số tiền là: 700.000.000 đồng.

Hình thức bảo đảm: Cho vay có tài sản bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1723322/HĐTC ngày 29/05/2017, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng diện tích: 117,3 m² đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành AG 727674, số vào sổ cấp giấy H 02511/QĐ/247/QĐ số 117/QĐ-UBND DD-T88, do UBND thành phố B cấp ngày 05/06/2006 cho ông Đoàn Việt H và bà Ngô Thị Hải A; Ngày 24/5/2017 đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 1216/2017/HĐGD, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 18/5/2017.

Do đến hạn trả nợ bên vay đã không trả nợ cho ngân hàng nên Agribank - Chi nhánh Bắc Giang II đã khởi kiện bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L ngày 15/7/2019 và đã được Tòa án nhân dân thành phố B xét xử tại Bản án số 77/2019/DS-ST ngày 25/11/2019. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ngân hàng đề nghị thi hành án. Nay ông Nguyễn Văn T, địa chỉ: 597, đường L, phường H, thành phố B khởi kiện “Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật”. Quan điểm của ngân hàng là:

Đồng ý công nhận giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật giữa các bên nguyên đơn và bị đơn trong trường hợp nguyên đơn là ông T trả tiền vào Agribank thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay bên có nghĩa vụ thì Agribank đề nghị Tòa án xem xét và công nhận giao dịch có hiệu lực giữa các bên.

Theo Biên bản làm việc ngày 24/7/2020, giữ nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Agribank- Chi nhánh Bắc Giang II và Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã thỏa thuận việc ông T nộp số tiền gốc và lãi đến ngày 27/7/2020 là 946.419.444 đồng vào tài khoản tạm giữ được mở tại Agribank – Chi nhánh Bắc Giang II, phòng giao dịch số 101 trước khi xét xử vụ án; sau khi bản án xét xử có hiệu lực pháp luật thì Agribank chính thức thu và hạch toán số tiền trên. Trường hợp bản án xét xử không có hiệu lực pháp luật thì Agribank sẽ trả lại ông Nguyễn Văn T số tiền đã tạm nộp trên.

Trong trường hợp Bản án xét xử có hiệu lực pháp luật thì Agribank sẽ giao Giấy chứng nhận QSDĐ đã thế chấp tại ngân hàng cho ông Nguyễn Văn T theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án công nhận giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

Tính đến ngày 27/7/2020, ông Phạm Văn L bà Nguyễn Thị L còn nợ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền là 946.419.444 đồng, trong đó nợ gốc: 700.000.000 đồng; nợ lãi 246.419.444) Bà L1 và ông L được miễn toàn bộ lãi quá hạn.

Ông Nguyễn Văn T đã đồng ý nộp số tiền 946.419.444 đồng vào tài khoản tạm giữ được mở tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II, Phòng giao dịch số 101; Đồng ý nộp số tiền 39.829.000 đồng (trong đó tiền án phí DSST là 39.234.000 đồng; tiền chi phí 595.000 đồng tiền xác minh hiện trạng tài sản) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B trước khi Tòa án xét xử vụ án dân sự thụ lý số 79/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2020.

Ông T đã nộp xong số tiền 946.419.444 đồng vào tài khoản tạm giữ được mở tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II, Phòng giao dịch số 101 và nộp số tiền 39.829.000 đồng vào Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, đồng thời nộp cho Tòa án biên lai nộp tiền trước khi Tòa án xét xử ngày 27/7/2020.

Tại phiên tòa, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 727674, số vào sổ cấp giấy H 02511/QĐ/247/QĐ số 117/QĐ-UBND DD-T88, do UBND thành phố B cấp ngày 05/06/2006 cho mang tên ông Đoàn Việt H và bà Ngô Thị Hải A; Ngày 24/5/2017 đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất 1216/2017/HĐGD, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 18/5/2017 cho ông Nguyễn Văn T sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự thành phố B do ông Lưu Ngọc H là đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa trình bày:

Chi cục Thi hành án đang tổ chức thi hành Bản án số 77/2019/DSST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B. Theo đó bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Văn L phải thi hành khoản tiền án phí DSST là 39.234.000 đồng và khoản phải trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II tổng số tiền là: 907.801.805 đồng (Trong đó, số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng, tiền lãi là 207.801.805 đồng) và các khoản lãi và phí phát sinh sau ngày xét xử theo hợp đồng tín dụng số 2501 LAV 201700826 ngày 30/5/2017.

Quá trình tổ chức thi hành án, hết thời gian tự nguyện thi hành án nhưng bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Văn L không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ thi hành án, ngày 07/5/2020 Chi cục thi hành án dân sự thành phố B phối hợp cùng các cơ quan chức năng và chính quyền địa phương tổ chức xác minh hiện trạng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở 02 tầng đồ trần tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 51, có địa chỉ: Khu phố 5, phường T, thành phố B diện tích 117,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 727674, số vào sổ cấp H 02511/QĐ/247/QĐ số 117/QĐ-UBND DD- T88 do UBND thành phố B cấp ngày 05/6/2006 mang tên ông Đoàn Việt H và bà Ngô Thị Hải A, đã được chỉnh lý tại trang 3 mang tên người sử dụng là bà Nguyễn Thị L. Chi phí xác minh hiện trạng tài sản để thực hiện cưỡng chế là: 595.000 đồng.

Tính đến ngày 27/7/2020, ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị L còn nợ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền là 946.419.444 đồng (Trong đó nợ gốc: 700.000.000 đồng; nợ lãi 246.419.444) Bà L1 và ông L được miễn toàn bộ lãi quá hạn.

Ông Nguyễn Văn T đã đồng ý nộp số tiền 946.419.444 đồng vào tài khoản tạm giữ được mở tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II, Phòng giao dịch số 101; Đồng ý nộp số tiền 39.829.000 đồng (trong đó tiền án phí DSST là 39.234.000 đồng; tiền chi phí 595.000 đồng tiền xác minh hiện trạng tài sản) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B trước khi Tòa án xét xử vụ án dân sự thụ lý số 79/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2020.

Ông T đã nộp xong số tiền 946.419.444 đồng vào tài khoản tạm giữ được mở tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II, Phòng giao dịch số 101 và nộp số tiền 39.829.000 đồng vào Chi cục thi hành án dân sự thành phố B; đồng thời nộp cho Tòa án biên lai nộp tiền trước khi Tòa án xét xử.

Tại phiên tòa, Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 727674, sổ vào sổ cấp giấy H 02511/QĐ/247/QĐ số 117/QĐ-UBND DD-T88, do UBND thành phố B cấp ngày 05/06/2006 mang tên ông Đoàn Việt H và bà Ngô Thị Hải A; Ngày 24/5/2017 đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 1216/2017/HĐGD, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 18/5/2017 cho ông Nguyễn Văn T sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày quan điểm giải quyết đối với vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II và Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông L và bà L1 thực hiện chưa đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 và Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn giải quyết vụ án đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T có quyền tự mình đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí do yêu cầu của ông T được chấp nhận. Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị L phải chịu tòa bộ chi phí do yêu cầu của ông T được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Bị đơn là ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Quốc L và bà Nguyễn Thị L vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên Tòa án quyết định xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo như quy định tại **Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự**.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T với Ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị L là tranh chấp về hợp đồng dân sự, giao dịch dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại: Số nhà 49 (nay là 51), đường N, Tổ 3, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Do vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng: Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do vậy, tranh chấp này vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[2]. Về nội dung:

Vào ngày 20/7/2017 ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn L và vợ là Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 51, diện tích 117,3m² (đo đạc thực tế là 111,5m²) đất ở, địa chỉ thửa đất tại: Số 266, đường T, khu phố 5, phường T, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 727674, số vào sổ GCN: H 02511/QĐ số 117/QĐ-QĐUB do UBND thành phố B cấp ngày 05/6/2006 mang tên ông Đoàn Việt H và bà Ngô Thị Hải A; Ngày 24/5/2017 đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 1216/2017/HĐGD, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 18/5/2017.

Giá chuyển nhượng là 1,5 tỷ đồng. Bên bán đã nhận của ông T đủ số tiền 1,5 tỷ đồng và cam kết trả vào Ngân hàng số tiền còn nợ Ngân hàng để lấy bìa đỏ ra, bàn giao nhà đất và làm thủ tục sang tên nhà đất cho ông T trong 10 ngày.

Sau khi nhận số tiền mua bán nhà đất thì ông L bà L1 đã không thanh toán tiền cho Ngân hàng để lấy bìa đỏ ra đi đăng ký xóa thế chấp sau đó ra văn phòng công

chứng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng như đã cam kết. Do vậy, Việc chuyển nhượng giữa hai bên có được lập thành văn bản nhưng chưa được công chứng.

Nay ông T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B tuyên bố Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 51, diện tích 117,3m² (đo đạc thực tế là 111,5m²) tại địa chỉ: Số 266, đường T, khu phố 5, phường T, thành phố B là có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 51, diện tích 115,4m² (đo đạc thực tế là 111,4m²) tại địa chỉ: Số 266, đường T, khu phố 5, phường T, thành phố B là giao dịch được lập thành văn bản có chữ ký của các bên có sự chứng kiến của ông L và bà L1. Hai bên ký kết với nhau là hoàn toàn tự nguyện và có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. sau khi ký kết thì bên mua đã thanh toán đầy đủ 100% giá trị hợp đồng cho bên bán, bên bán đã bàn giao nhà, đất đầy đủ cho bên mua. Mặc dù Bản án số 77/2019/DSST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B đã tuyên buộc ông L và bà L1 phải trả cho Ngân hàng 907.801.805đ (*Chín trăm linh bảy triệu, tám trăm linh một nghìn, tám trăm linh năm đồng*) theo hợp đồng tín dụng số 2501 LAV 201700826 ngày 30/5/2017; trong đó, số tiền nợ gốc là 700.000.000đ, tiền lãi là 207.801.805đ; án phí và chi phí xác minh hiện trạng là 39.829.000 đồng. Tuy nhiên, Ngân hàng và Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã đồng ý cho ông T nhận chuyển nhượng tài sản với điều kiện ông T phải thực hiện thay nghĩa vụ của người có tài sản là ông L, bà L1.

Tính đến ngày 27/7/2020, ông Phạm Văn L bà Nguyễn Thị L còn nợ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền là 946.419.444 đồng, trong đó nợ gốc: 700.000.000 đồng; nợ lãi 246.419.444) Bà L1 và ông L được miễn toàn bộ lãi quá hạn.

Ông Nguyễn Văn T đã đồng ý nộp số tiền 946.419.444 đồng vào tài khoản tạm giữ được mở tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II, Phòng giao dịch số 101; Đồng ý nộp số tiền 39.829.000 đồng (trong đó tiền án phí DSST là 39.234.000 đồng; tiền chi phí 595.000 đồng tiền xác minh hiện trạng tài sản) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B trước khi Tòa án xét xử vụ án dân sự thụ lý số 79/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2020.

Ông T đã nộp xong số tiền 946.419.444 đồng vào tài khoản tạm giữ được mở tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II, Phòng giao dịch số 101 và nộp số tiền 39.829.000 đồng vào Chi cục thi hành án dân sự thành phố B; đồng thời nộp cho Tòa án biên lai nộp tiền trước khi Tòa án xét xử ngày 27/7/2020.

Theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định: *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy tắc bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một*

hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Theo Điều 188 Luật đất đai quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

Tại thời điểm xét xử, ông L và bà L1 đã thực hiện 100% nghĩa vụ trong giao dịch; Đất không có tranh chấp và Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; được Ngân hàng và Cơ quan thi hành án đồng ý cho chuyển nhượng. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị L ký ngày 29/8/2017 đổi với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 51, diện tích 117,3m² (đo đạc thực tế là 111,5m²) đất ở, địa chỉ thửa đất tại: Số 266, đường T, khu phố 5, phường T, thành phố B, theo giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành AG 727674, sổ vào sổ GCN: H 02511/QĐ số 117/QĐ-QĐUB do UBND thành phố B cấp ngày 05/6/2006 mang tên ông Đoàn Việt H và bà Ngô Thị Hải A; Ngày 24/5/2017 đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 1216/2017/HĐGD, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 18/5/2017 là có hiệu lực pháp luật.

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Cơ quan thi hành án đang quản lý. Tại phiên tòa ông T đề nghị Ngân hàng và Chi cục thi hành án dân sự thành phố B giao lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông đi làm thủ tục khi án có hiệu lực pháp luật và được Ngân hàng và Chi cục thi hành án thành phố B đồng ý. Nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Việc thực hiện thay nghĩa vụ cho ông L và bà L1 thì ông T không đề nghị giải quyết trong vụ án này. Sau này nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Về chi phí thẩm định tài sản là 3.000.000 đồng; chi phí hợp đồng đo vẽ kỹ thuật thửa đất và tài sản trên đất là 2.976.000 đồng; chi phí giám định chữ ký, chữ viết hết 3.240.000 đồng, chi phí đăng tin tìm kiếm hết 5.000.000 đồng. Tổng cộng 14.216.000 đồng. Ông T đã tạm ứng số tiền này. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên cần buộc ông L, bà L1 phải chịu số tiền này. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông T nhận chịu toàn bộ số tiền này. Nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3]. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí do yêu cầu của ông T được chấp nhận. Ông Lâm, bà L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ Luật dân sự.

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T (tức Nguyễn Thành T) đối với bị đơn ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị L ký ngày 20/7/2020 đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 51, diện tích đo đạc thực tế 111,5m² đất ở, địa chỉ thửa đất tại: Số 266, đường T, khu phố 5, phường T, thành phố B, theo giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành AG 727674, số vào sổ GCN: H 02511/QĐ số 117/QĐ-QĐUB do UBND thành phố B cấp ngày 05/6/2006 mang tên ông Đoàn Việt H và bà Ngô Thị Hải A; Ngày 24/5/2017 đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất 1216/2017/HĐGD, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 18/5/2017 là có hiệu lực pháp luật. (có sơ đồ trích đo hiện trạng kèm theo)

Ông Nguyễn Văn T có quyền tự mình đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Giang II và Chi cục thi hành án dân sự thành phố B về việc đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 727674, số vào sổ GCN: H 02511/QĐ số 117/QĐ-QĐUB do UBND thành phố B cấp ngày 05/6/2006 mang tên ông Đoàn Việt H và bà Ngô Thị Hải A; Ngày 24/5/2017 đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất 1216/2017/HĐGD, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 18/5/2017 cho ông Nguyễn Văn T khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng

bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T về việc nhận chịu số tiền 14.216.000 đồng (Mười một triệu, hai trăm mười sáu nghìn đồng) (Trong đó: Về chi phí thẩm định tài sản là 3.000.000 đồng; chi phí hợp đồng đo vẽ kỹ thuật thửa đất và tài sản trên đất là 2.976.000 đồng; chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 3.240.000 đồng; chi phí đăng tin tìm kiếm là 5.000.000 đồng).

2. Về án phí: Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết bản án.

5. 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.

Nơi nhận:

- TAND T. Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKS TP B,
- CCTHA dân sự TP.
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Văn Trường

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

