

Bản án số: 16/2022/DS-ST

Ngày: 06-7-2022

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VIỆT YÊN, TỈNH BẮC GIANG

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

* *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Vân

* *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đỗ Văn Ngôn

2. Ông Nguyễn Ngọc Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Tuyên- Thư ký Toà án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Việt Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang- Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 7 năm 2022 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2022/TLST- DS ngày 05 tháng 01 năm 2022 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐXXST- DS ngày 13 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Anh Trần Đức C, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố số 1, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

* **Bị đơn:** Anh Ngô Văn T, sinh năm 1982 (có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án)

Nơi cư trú: Thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

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

- *Chị Phạm Thị N, sinh năm 1986 (có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án)*

Nơi cư trú: Thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

- *Văn phòng công chứng Hòa Tiến (nay là Văn phòng công chứng Giáp Văn Chun)g do ông Thân Văn Đ- Trưởng Văn phòng đại diện theo pháp luật (vắng mặt)*

Địa chỉ: Số 514, đường Thân Nhân Trung, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

- C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang do bà Nguyễn Tuyết C- Giám đốc C nhánh đại diện theo pháp luật (có đơn xin xét xử vắng mặt).

* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh C: Luật sư Dương Minh K- Văn phòng luật sư Dương Minh Nhâm- Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt).

Địa chỉ: Số 80, đường Nguyễn Du, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

* Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn anh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị N: Luật sư Đào Trung K- Công ty luật TNHH Đại La- Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án)

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị N: Bà Chu Thị Kim C- Công ty luật TNHH Đại La- Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Số 42, phố Trần Vỹ, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ghi ngày 28 tháng 11 năm 2021, bản tự khai và bản tự khai bổ sung, biên bản hòa giải nguyên đơn anh Trần Đức C T bày:

Ngày 27/01/2021, tại Văn phòng công chứng Hòa Tiến, anh và anh Ngô Văn T đã xác lập và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng Công chứng Hòa Tiến công chứng cùng ngày 27/01/2021, số công chứng: 292, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, anh đã thanh toán cho anh Ngô Văn T đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá đã được hai bên thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Sau đó, anh đã làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể là: Ngày 07/4/2021, anh đã nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên.

Tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng chỉ ghi tóm tắt về tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 40m², nhưng nội dung tại đoạn cuối Điều 1 của hợp đồng đã xác định và đánh dấu * ghi rất rõ là “*Nay Bên A chuyển nhượng cho Bên B và Bên đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất nêu trên*”. Anh xác định, theo nội dung được ghi rõ ở tại đoạn cuối Điều 1 của hợp đồng thì giữa Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng đã tự nguyện thỏa thuận sẽ chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất trên. Lý do nội dung tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng chỉ ghi tóm tắt về tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 40m², là bởi vì: Các bên đã thống nhất là không cần phải đo đạc hiện trạng để xác định chính xác diện tích nhà trên đất. Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng đã thống nhất với nhau là nội dung của hợp đồng sẽ chỉ ghi tóm tắt về tài sản gắn liền với đất theo như nội dung đã được ghi và xác định tại Hợp đồng tặng cho đã được UBND xã Hương Mai chứng thực ngày 02/4/2019 về việc bà Vũ Thị Tần đã tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Ngô Văn T (Hợp đồng

tặng cho này đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền và được sử dụng làm căn cứ pháp lý xác nhận biến động tại Trang 4 đứng tên anh Ngô Văn T ngày 18/4/2019).

Theo nội dung tại Điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì tiền thuế và tiền lệ phí liên quan Đ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do hai bên tự thỏa thuận. Theo nội dung thỏa thuận thì anh sẽ chịu toàn bộ tiền thuế và tiền lệ phí. Theo thông báo của cơ quan thuế, ngày 09/4/2021, anh đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước cụ thể là anh đã nộp tiền thuế và tiền lệ phí. Ngày 09/4/2021, C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên đã xác nhận nội dung đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang đứng tên anh Trần Đức C là chủ sử dụng. Đ ngày 23/4/2021, bộ phận một cửa C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên đã trao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xác nhận biến động sang đứng tên Trần Đức C cho anh.

Theo nội dung tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thì anh Ngô Văn T là bên chuyển nhượng sẽ phải bàn giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Ny sau khi hợp đồng được công chứng. Tuy nhiên, do anh chưa có nhu cầu sử dụng Đ diện tích nhà đất này cho nên anh không yêu cầu anh Ngô Văn T phải bàn giao nhà đất cho anh Ny sau khi hợp đồng đã được chứng thực. Anh vẫn để cho anh T được ở nhờ nhà đất này thêm một thời gian và hai bên có thỏa thuận miệng với nhau với nội dung là: Sau khi anh được cơ quan có thẩm quyền xác nhận biến động đứng tên là chủ sử dụng nhà đất thì anh T sẽ phải bàn giao nhà đất này cho anh để anh quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, sau khi anh đã được được Cơ quan có thẩm quyền xác nhận biến động đứng tên là chủ sử dụng nhà đất, mặc dù anh đã nhiều lần yêu cầu anh T phải bàn giao nhà đất trả cho anh để anh quản lý sử dụng, nhưng anh T luôn đưa ra nhiều lý do vô lý để trì hoãn, cố tình không bàn giao trả nhà đất cho anh quản lý sử dụng. Sau nhiều lần yêu cầu nhưng anh T không bàn giao trả nhà đất, ngày 27/4/2021 anh đã phải làm đơn và gửi đơn khởi kiện đòi quyền sử dụng nhà đất gửi Đ UBND xã Hương Mai đề nghị hòa giải và giải quyết tranh chấp. Ngày 14/5/2021 và ngày 27/7/2021, UBND xã Hương Mai đã tổ chức hòa giải nhưng không đạt kết quả. Do vậy, mà hiện nay anh T vẫn đang trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất mà anh T đã chuyển nhượng sang đứng tên của anh.

Sau khi tiếp nhận đơn khởi kiện đòi quyền sử dụng nhà đất của anh thì UBND xã Hương Mai đã mời anh Ngô Văn T cùng vợ là chị Phạm Thị N, anh Ngô Văn Lợi Đ tại trụ sở UBND xã Hương Mai để làm việc hòa giải và giải quyết tranh chấp. Tại buổi làm việc ngày 14/5/2021, anh Ngô Văn T cùng vợ là chị Phạm Thị N, anh Ngô Văn Lợi T bày và đưa ra lý do là “... *Chỉ mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T lên nhà anh C để cầm cố lấy tiền trả nợ. Không có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ... “*anh T, chị N cho biết có đề nghị anh C cho chuộc lại 02 lô đất với tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng tiền cầm 02 lô đất, 300.000.000 đồng tiền vay ngoài và toàn bộ số tiền lãi tính từ ngày 11/12/2020 âm lịch Đ ngày 11/02/2021 âm lịch, nhưng anh C không đồng ý cho chuộc*”. Những lý

do mà anh T cùng vợ là chị N T bày ở buổi làm việc ngày 14/5/2021 tại trụ sở UBND xã Hương Mai như anh đã trích ở trên là không đúng, đó chỉ là những lý do anh T, chị N đưa ra với mục đích để cố tình không bàn giao trả nhà đất cho anh sử dụng. Anh khẳng định, việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa anh với anh T là đúng sự thật, các bên đã lập hợp đồng và hợp đồng đã được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp pháp. Sau đó, anh đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận tại Trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc công nhận anh là chủ sử dụng đất. Nội dung anh T và vợ là chị N T bày tại buổi làm việc ngày 14/5/2021 tại UBND xã Hương Mai về việc chị N là vợ anh T đã trả cho anh số tiền 100.000.000 đồng tiền lãi, là không đúng sự thật. Bởi vì như anh đã T bày ở trên, anh mua tài sản nhà đất chứ anh không nhận cầm cố để lấy tiền lãi. Anh xác định việc vợ chồng anh T, chị N cố tình không bàn giao nhà đất cho anh quản lý sử dụng là trái với nội dung tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng Công chứng Hòa Tiến công chứng ngày 27/01/2021. Vợ chồng anh T, chị N đã cố ý xâm phạm Đ quyền và lợi ích hợp pháp của anh.

Nay anh đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Bên chuyển nhượng là anh Ngô Văn T với Bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Đức C đã được Văn phòng Công chứng Hòa Tiến công chứng ngày 27/01/2021, số công chứng: 292, là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Buộc anh Ngô Văn T, chị Phạm Thị N phải giao trả để anh quản lý và sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 9, diện tích 218m² cùng các tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất: thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Anh không yêu cầu Tòa án phải xem xét về giá trị tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra anh không có đề nghị gì khác.

Tại phiên tòa hôm nay anh Trần Đức C vắng mặt.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh C là Luật sư Dương Minh K có mặt T bày: Luật sư vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của anh C với các lý do: Tài sản anh T chuyển nhượng cho anh C đã được ghi nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng các bên là đúng quy định của pháp luật đã được Văn phòng công chứng chứng thực, sau đó đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm tra và làm thủ tục chính lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C và anh C đã được xác nhận biến động và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, lý do anh C chưa nhận bàn giao nhà đất theo hợp đồng là do hai bên thỏa thuận, khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh T sẽ bàn giao nhà đất, nhưng sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh C đã yêu cầu bàn giao nhà đất nhưng anh T không trả, tài sản ghi trong hợp đồng và tài sản theo kết quả thẩm định có sự chênh lệch là do sự thỏa thuận của hai bên khi ký kết hợp đồng, nhưng trong hợp đồng đã có phần dấu * ghi rất rõ là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên, anh C không yêu cầu xem xét về giá trị tài sản tranh

chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nếu tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì anh C cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, anh C không có đề nghị gì khác.

** Tại biên bản lấy lời khai bị đơn anh Ngô Văn T T bày:*

Ngày 02/4/2019 tại UBND xã Hương Mai anh có được bà Vũ Thị Tần là mẹ anh tặng cho anh thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09, diện tích 218,0m², địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Sau đó đã được UBND xã công chứng chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Việc tặng cho nhà đất giữa anh và mẹ anh tại UBND xã là hoàn toàn tự nguyện và đúng theo quy định của pháp luật vì trước khi tặng cho cá nhân anh thì gia đình anh đã họp và có văn bản thống nhất về việc tặng cho này, anh không có ý kiến gì đối với hợp đồng tặng cho giữa anh và mẹ anh là bà Tần tại UBND xã Hương Mai.

Ngày 27/01/2021 tại Văn phòng công chứng Hòa Tiến, anh và anh C có việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bên chuyển nhượng là anh và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Đức C, hai bên chuyển nhượng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09, diện tích 218,0m², địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang và các tài sản gắn liền trên đất. Giá hai bên thỏa thuận giá 750.000.000 đồng, thanh toán tiền mặt, thực tế anh không được nhận số tiền của anh C. Toàn bộ nội dung trong hợp đồng là anh không được đọc, anh có ký vào phần cuối của hợp đồng là bên A T, Ngô Văn T. Lúc lập hợp đồng chuyển nhượng có mặt công chứng viên, anh C, anh, ngoài ra không có ai khác. Anh chỉ ký vào cuối hợp đồng mà không được đọc hợp đồng, sau khi các bên anh và anh C ký xong vào hợp đồng chuyển nhượng thì được Văn phòng công chứng Hòa Tiến công chứng, chứng thực hợp đồng. Sau khi hai bên lập hợp đồng xong thì quá T giao dịch tiếp theo như thế nào anh không rõ, vợ chồng anh không bàn giao nhà đất cho anh C theo hợp đồng chuyển nhượng vì anh chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng mục đích để cầm cố tài sản, không có mục đích mua bán nhà đất.

Nay anh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C với lý do: Anh không chuyển nhượng mua bán nhà đất với anh C mà chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cầm cố tài sản và lúc lập hợp đồng anh đã nói chuyện với công chứng viên đề nghị treo giấy tờ một tháng để anh chuộc lại sổ đỏ.

Tại phiên tòa anh Ngô Văn T có mặt T bày: Anh không ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C với lý do anh không mua bán chuyển nhượng nhà đất cho anh C mà mục đích lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên để cầm cố tài sản, trả tiền vay cho anh C mà anh đã vay anh C trước đó. Anh xác định ngày 27/01/2021 có việc lập hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và anh C, tại phiên tòa anh khẳng định chữ viết chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của anh. Anh xác định khi bố anh là ông Ngô Văn Cén đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này chết thì mẹ anh và các anh chị em của anh đã họp gia đình có văn bản phân Ca thừa kế tài sản thống nhất sang tên giấy chứng nhận cho mẹ anh là bà Tần thửa đất trên và sau đó mẹ

anh đã làm thủ tục tặng cho cá nhân anh tại UBND xã Hương Mai thửa đất này và anh đã được chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cá nhân anh. Anh không có đề nghị Tòa án xem xét gì đối với hợp đồng tặng cho tài sản giữa mẹ anh là bà Tần và anh. Tài sản theo thẩm định có sự chênh lệch so với các tài sản liệt kê trong hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và anh C thì tại phiên tòa anh xác định các tài sản đó là của anh và anh vẫn không đề nghị Hội đồng xét xử xem xét định giá các tài sản phát sinh so với hợp đồng chuyển nhượng trên và không có yêu cầu đề nghị gì đối với các tài sản này, các tài sản này là thuộc quyền sở hữu của anh và có từ trước thời điểm anh lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/01/2021 cho Đ nay các tài sản này không phát sinh thêm tài sản gì khác. Anh chỉ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh C, nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì anh cũng không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ngoài ra anh không có yêu cầu đề nghị gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh T là bà Chu Thị Kim C có mặt T bày: Bà nhất trí với ý kiến anh T, ngoài ra bà không có ý kiến nào khác.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N T bày:*

Khoảng tháng 5/2020 chồng chị là anh Ngô Văn T có cầm của anh C 02 cuốn sổ quyền sử dụng đất đứng tên ông Ngô Văn T và ông Ngô Văn Lợi cho anh C ở thị trấn Thắng với số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) và có đề nghị anh C cho vợ chồng chị chuộc lại sổ và trả tiền lãi nhưng anh C không đồng ý, vợ chồng chị nhờ cơ quan pháp luật giải quyết cho vợ chồng chị. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh C. Ngoài ra chị không có đề nghị gì khác.

Tại phiên tòa hôm nay chị Phạm Thị N có mặt T bày: Chị đồng ý với ý kiến anh T, chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh C, các tài sản sinh sống trên đất cùng anh T chị có cùng anh T kiến thiết một số công T trên thửa đất này nhưng không đáng kể như bể nước, sân gạch..., tại phiên tòa chị không có yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét định giá tài sản mà chị có công sức đóng góp cùng anh T và chị không có yêu cầu gì đối với các tài sản này. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì chị không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của chị N là bà Chu Thị Kim C có mặt T bày: Bà C nhất trí với T bày của chị N, ngoài ra bà không có ý kiến gì khác.

** Tại Văn bản ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Hòa Tiến (nay là Văn phòng công chứng Giáp Văn Chung) do ông Thân Văn Đ- Trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật T bày:*

Ngày 27/01/2021 Văn phòng công chứng có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Ngô Văn T, sinh năm 1982, bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Đức C, sinh năm 1989, tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09, địa chỉ thửa đất thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có hợp đồng chuyển nhượng kèm theo. Văn phòng công chứng đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên

đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông Thân Văn Đ vắng mặt.

** Tại Văn bản ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan C nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên do bà Nguyễn Tuyết C- Trưởng C nhánh đại diện theo pháp luật T bày:*

Hồ sơ đăng ký biến động của anh Ngô Văn T và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Đức C: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09, diện tích 218m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn, đại chỉ thửa đất: Thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang giữa anh Ngô Văn T và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Đức C đã được Văn phòng công chứng Hòa Tiến chứng thực số 292, quyển số 01 ngày 27/01/2021; Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Trần Đức C; Phiếu chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính số 1764 ngày 08/4/2021 của C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên; Phiếu yêu cầu bổ sung hoàn thiện hồ sơ; Giấy nộp tiền lệ phí trước bạ nhà đất, thuế thu nhập chuyển nhượng bất động sản; Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 7864388 do UBND huyện Việt Yên cấp ngày 20/12/1999. Việc C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên chỉnh lý biến động ngày 09/4/2021 trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là anh Ngô Văn T, bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Đức C là đúng quy định, đảm bảo quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167, Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Tuyết C có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn anh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị N, luật sư Đào Trung K T bày:*

Luật sư K không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh C, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C với các lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh C và anh T là vô hiệu do vi phạm các điều cấm của luật như về giá không ghi cụ thể trong hợp đồng theo Điều 47 Luật kinh doanh bất động sản, mô tả tài sản hợp đồng và xem xét thẩm định tại chỗ có sự chênh lệch tài sản so với hợp đồng chuyển nhượng, Văn phòng công chứng Hòa Tiến công chứng là vi phạm pháp luật, không có sự bàn giao nhà đất trên thực tế giữa anh C và anh T.

** Kiểm sát viên, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Việt Yên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá T giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký tại phiên tòa là đảm bảo. Thẩm phán trong thông báo thụ lý đã thụ lý thiếu nội dung yêu cầu khởi kiện của anh C, cần rút kinh nghiệm. Việc chấp hành của Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh C luật sư Dương Minh K, Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh T, người liên quan chị N bà C; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn anh T, Người liên quan chị N luật sư Đào Trung K tại phiên tòa là đảm bảo theo quy định của pháp luật.*

Về nội dung: Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ là văn bản phân Ca thừa kế của bà Tần và lấy lời khai của bà Vũ Thị Tần về việc tặng cho tài sản đối với thửa đất trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 thẩm quyền: Vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Đức C và anh Ngô Văn T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn anh T có nơi cư trú thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang nên Tòa án nhân dân huyện Việt Yên thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

- Nguyên đơn anh C tại phiên tòa vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền luật sư K có mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan C nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên bà C vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Hòa Tiến ông Đ vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với chị Vũ Dương Hà Phương là vợ anh Trần Đức C tại văn bản T bày ý kiến chị xác định việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chồng chị anh C và anh T chị không biết, không liên quan, số tiền anh C thanh toán cho anh T là số tiền cá nhân của anh C, không liên quan gì Đ quyền lợi của chị và chị đề nghị Tòa án không triệu tập, không đưa chị vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Các đương sự khác nguyên đơn, bị đơn đều khai khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2021 thì chị Phương không có mặt và không biết. Nên Tòa án xác định không đưa chị Vũ Dương Hà Phương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

- Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị tạm ngừng phiên tòa thu thập thêm tài liệu, chứng cứ là văn bản phân Ca thừa kế của bà Tần và lấy lời khai của bà Vũ Thị Tần về việc tặng cho tài sản thửa đất trên. Hội đồng xét xử xét thấy việc tặng cho tài sản giữa bà Tần và anh T đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chính lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T, trong suốt quá T giải quyết vụ án bị đơn anh T không có yêu cầu gì về việc lập hợp đồng tặng cho này và tại phiên tòa anh T T bày việc tặng cho giữa anh và mẹ anh bà Tần là có thật, hoàn toàn tự nguyện, anh không có ý kiến và đề nghị xem xét đối với hợp đồng tặng cho tài sản trên, do vậy nếu có sự tranh chấp về hợp đồng tặng cho tài sản giữa bà Tần và anh T, các đương sự khác thì các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác. Trong vụ án này, Hội đồng xét xử đang xem xét giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa anh C và anh T nên đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử ngừng

phiên tòa để thu thập văn bản phân Ca di sản thừa kế và lấy lời khai bà Tần về việc tặng cho tài sản là không cần thiết.

[3] Về xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Đức C thì thấy:

***Thứ nhất:** Anh C khởi kiện đề nghị Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Bên chuyển nhượng là anh Ngô Văn T với Bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Đức C đã được Văn phòng Công chứng Hòa Tiến công chứng ngày 27/01/2021, số công chứng 292, là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật thì thấy:

Theo lời khai của các đương sự và chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thì nguồn gốc của thửa đất thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09, diện tích 218,0m² tại thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên là của anh Ngô Văn T được bà Vũ Thị Tần mẹ đẻ tặng cho tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 02/4/2019. Ngày 18/4/2019 anh Ngô Văn T đã được C nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh C T bày: Luật sư K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của anh C, ngoài ra không có đề nghị gì khác. Bị đơn anh T, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà C T bày không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C với lý do: Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh C và anh T với mục đích là cầm cố tài sản, che dấu khoản tiền đã vay trước đó của anh T.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo các lời khai của các đương sự và diễn biến tại phiên tòa thì: Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận có việc ngày 27/01/2021, tại Văn phòng công chứng Hòa Tiến, anh Trần Đức C và anh Ngô Văn T đã xác lập và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đã được Văn phòng Công chứng Hòa Tiến công chứng cùng ngày 27/01/2021. Đối với văn bản ý kiến T bày của Văn phòng công chứng Hòa Tiến khẳng định việc lập hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên tại Văn phòng công chứng được ký kết theo đúng T tự quy định của pháp luật, các bên tham gia giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc và phù hợp với quy định của pháp luật. Theo lời khai của bị đơn anh T, chị N cho rằng “*Không có việc chuyển nhượng tài sản mà chỉ là cầm cố để vay số tiền 1,5 tỷ*” nhưng tại phiên tòa anh T, chị N vẫn không đưa ra được bất cứ tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho lời T bày của mình. Hợp đồng chuyển nhượng này đã được công chứng hợp pháp, tài sản chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng anh C đã được đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, ý kiến mà bị đơn anh T và người liên quan chị N đưa ra là không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

Xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/01/2021 giữa anh C và anh T, Hội đồng xét xử thấy:

- Xét về về ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự:

Theo Điều 500 của Bộ luật dân sự về Hợp đồng về quyền sử dụng đất có quy định: “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó*

người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật Đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất”. Theo lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ được thể hiện: Việc ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/01/2021 của anh C và anh T dựa trên cơ sở tự nguyện, có sự thỏa thuận của các bên khi giao kết theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự ở trên. Theo lời khai của nguyên đơn anh C và ông Thân Văn Đ- Văn phòng công chứng Hòa Tiến có T bày quá T lập và ký hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên tại văn phòng công chứng là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc và việc công chứng, chứng thực đảm bảo theo quy định của pháp luật và bản thân anh T cũng thừa nhận tại phiên tòa là ký hợp đồng trên tại Văn phòng công chứng không bị ai ép buộc, anh thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là chữ ký của anh.

Tại mục 1.4 Điều 6 của hợp đồng chuyển nhượng mục bên A cam đoan có ghi: *“Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc”*. Như vậy, việc anh T xác nhận có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng và có điều khoản ghi rõ trong hợp đồng, nó là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên không có căn cứ để chấp nhận lời T bày của anh T theo quy định tại Điều 168 của Luật đất đai và Điều 500 của Bộ luật dân sự.

- Xét về đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Thửa đất này anh T được bà Vũ Thị Tần mẹ đẻ tặng cho cá nhân anh T và anh T đã được chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019 mang tên anh Ngô Văn T nên anh T có quyền chuyển nhượng cho anh C theo quy định. Theo các tài liệu có trong hồ sơ cũng thể hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đối tượng chuyển nhượng được ghi nhận rất cụ thể, rõ ràng và thống nhất. Đó là tại Điều 1 của hợp đồng chuyển nhượng ghi rất cụ thể: *“Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng: Thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09, diện tích 218m², địa chỉ thửa đất: thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Nguồn gốc sử dụng đất nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo hồ sơ biến động số 000023.TA.0004 ngày 18/4/2019, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi ông Ngô Văn T. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ nông thôn, cấp IV, loại 3, nhà độc lập, không có công T phụ, một tầng, diện tích xây dựng 40m², xây dựng năm 2011, chủ sở hữu chưa có nhu cầu đăng ký tài sản gắn liền với đất. Nay bên A chuyển nhượng cho bên B và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất nêu trên”*.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều thể hiện việc anh T đã chuyển nhượng cho anh C diện tích đất thuộc thửa đất trên và các tài sản gắn liền trên đất. Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu rõ thửa đất này của anh T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/4/2019 nên tại thời điểm các bên xác lập giao dịch thì đối tượng chuyển nhượng đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển quyền theo quy định của Điều 500; Điều 501 của Bộ luật dân sự và Điều 95 của Luật Đất đai.

- Xét về thời điểm và địa điểm công chứng, chứng thực:

Theo lời khai của các đương sự thì thấy khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Hòa Tiến thì Văn phòng công chứng đánh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo sự thỏa thuận của bên chuyển nhượng là anh T và bên nhận chuyển nhượng là anh C, toàn bộ nội dung trong hợp đồng ký kết là do ý trí của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Sau khi soạn thảo xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các bên anh C, anh T đều có mặt và tự nguyện nhất trí ký vào các mục bên chuyển nhượng (bên A) và bên nhận chuyển nhượng (bên B). Anh T khẳng định có mặt và ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Sau khi các bên ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất ngày 27/01/2021 thì Văn phòng công chứng Hòa Tiến đã công chứng, chứng thực theo hợp đồng đã ký kết có sự thỏa thuận thống nhất của các bên. Việc chứng thực này có mặt các đương sự ký kết hợp đồng ký trước mặt công chứng viên. Như vậy, các đương sự có mặt ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là hoàn toàn tự nguyện của các bên, không thể hiện có căn cứ sự ép buộc ký kết hợp đồng giữa các bên tại Văn phòng công chứng. Nguyên đơn anh C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 27/01/2021 tại Văn phòng công chứng là có căn cứ để chấp nhận vì các bên lập hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện và việc công chứng, chứng thực đảm bảo theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc chứng thực hợp đồng của Văn Phòng công chứng Hòa Tiến là đảm bảo quy định của pháp luật về chứng thực quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai.

- Xét về việc các đương sự chuyển giao tài sản khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau:

Tại Điều 3 của Hợp đồng có ghi bên A là anh T có nghĩa vụ giao đất và tài sản gắn liền với đất và giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã nêu tại Điều 1 của hợp đồng cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B là anh C vào thời điểm hợp đồng này được công chứng.

Theo lời khai anh C: Do anh chưa có nhu cầu sử dụng Đ diện tích nhà đất này cho nên anh C không yêu cầu anh T là bên chuyển nhượng phải bàn giao nhà đất cho anh Ny sau khi hợp đồng đã được chứng thực. Anh C vẫn để cho anh T được ở nhờ nhà đất này thêm một thời gian và hai bên có thỏa thuận miệng với nhau với nội dung là: Sau khi anh C được Cơ quan có thẩm quyền xác nhận biến động đứng tên là chủ sử dụng nhà đất thì anh T sẽ phải bàn giao nhà đất này cho anh C quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, sau khi anh đã được Cơ quan có thẩm quyền xác nhận biến động đứng tên là chủ sử dụng nhà đất, mặc dù anh đã nhiều lần yêu cầu anh T phải bàn giao nhà đất trả cho anh để anh quản lý sử dụng, nhưng anh T luôn đưa ra nhiều lý do vô lý để trì hoãn, cố tình không bàn giao trả nhà đất cho anh quản lý sử dụng. Sau nhiều lần yêu cầu nhưng anh T không bàn giao trả nhà đất, ngày 27/4/2021 anh đã phải làm đơn và gửi đơn khởi kiện đòi quyền sử dụng nhà đất gửi Đ UBND xã Hương Mai đề nghị hòa giải và giải quyết tranh chấp. Ngày 14/5/2021 và ngày 27/7/2021, UBND xã Hương Mai đã tổ chức hòa giải

nhưng không đạt kết quả. Do vậy, mà hiện nay anh T vẫn đang trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất và các tài sản gắn liền với đất mà anh T đã chuyển nhượng sang đứng tên của anh. Tại phiên tòa anh T, chị N xác định có việc UBND xã hòa giải theo đơn của anh C, nhưng anh T bày vì lý do lập hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và anh C là để cầm cố tài sản nên anh T không bàn giao nhà đất cho anh C.

Theo lời khai của các đương sự thì thực tế kể từ khi hợp đồng được lập và chứng thực thì anh T đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C và anh C đã làm thủ tục chính lý sang tên tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Nội dung này của hợp đồng cũng là thỏa thuận của các bên khi giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc anh C chưa nhận được bàn giao nhà đất để quản lý, sử dụng từ anh T, chị N là do khách quan và ý trí chủ quan của anh T, chị N không bàn giao nhà đất cho anh C.

- *Xét về giá trị đối với thửa đất các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn cứ của việc đã thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

Tại Điều 2 của Hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng là tự thỏa thuận và phương thức thanh toán tiền mặt, việc thanh toán số tiền này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tuy không có văn bản nào thể hiện về việc giao nhận tiền giữa các bên, nhưng việc thanh toán tiền này do các bên tự thỏa thuận, nội dung do các bên thỏa thuận tại hợp đồng về giá và phương thức thanh toán là phù hợp với qui định tại Điều 433 của Bộ luật dân sự. Nội dung tại biên bản ghi lời khai đối với bị đơn là anh T, người liên quan chị N thừa nhận là “*Giá hai bên thỏa thuận là 750 triệu đồng, thanh toán tiền mặt*”. Bị đơn anh T cho rằng giá chuyển nhượng là 750 triệu/01 đất (Giá 02 đất = 1,5 tỷ) là không có căn cứ và không phù hợp với số tiền 1,8 tỷ đồng (Gồm 01 tỷ trả mua nhà đất của anh T + 800 triệu trả mua nhà đất của anh Lợi) mà anh C đã thanh toán trả và đã được anh T, chị N, anh Lợi trong quá T hòa giải tại UBND xã Hương Mai và tại phiên tòa anh T, chị N có thừa thừa nhận là đã được nhận của anh C tổng số tiền là 1,8 tỷ. Nguyên đơn anh C xác định là đã thanh toán cho anh T đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá đã được hai bên thỏa thuận là 01 tỷ đồng. Sau đó, ngày 07/4/2021, anh Trần Đức C đã nộp hồ sơ làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên.

Mặt khác, bị đơn anh T không thừa nhận có việc chuyển nhượng, nhưng thừa nhận là “*có cầm cố 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền là 1,5 tỷ và có vay ngoài thêm 300 triệu. Bị đơn xin trả cho nguyên đơn tổng số tiền 1,8 tỷ đã nhận (Trong đó có số tiền 1,5 tỷ vay cầm cố 02 sổ đỏ + 300 triệu vay ngoài) + tiền lãi*”. Nguyên đơn anh C xác định giá chuyển nhượng 02 thửa đất và tài sản trên đất là 1,8 tỷ, tại phiên tòa anh T, chị N cũng thừa nhận đã nhận từ anh C tổng số tiền là 1,8 tỷ. Như vậy, các bên đều thừa nhận là nguyên đơn đã giao và bị đơn nhận của nguyên đơn tổng số tiền là 1,8 tỷ. Bị đơn cho rằng số tiền 1,8 tỷ là tiền cầm cố và vay của anh C trước đó, nhưng trong suốt quá T giải quyết vụ án và tại phiên tòa cũng không xuất T được bất cứ tài liệu chứng cứ gì để chứng minh về lời khai đó.

Theo các tài liệu nguyên đơn cung cấp thì nội dung tại các biên bản làm việc tại UBND xã Hương Mai (*có chữ ký của phía bị đơn là anh T, chị N, anh Lợi*) do nguyên đơn đã nộp cho Tòa án, một phần nội dung lời khai nhận của phía bị đơn được nguyên đơn thừa nhận và không phản đối cụ thể là “*anh T, anh Lợi, chị N cho biết có đề nghị anh C cho chuộc lại 02 lô đất với tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng tiền cầm 02 lô đất, 300.000.000 đồng tiền vay ngoài và toàn bộ số tiền lãi tính từ ngày 11/12/2020 âm Đ ngày 11/02/2021 âm, nhưng anh C không đồng ý cho chuộc*”. Đây là những tình tiết và sự kiện không phải chứng minh theo qui định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự “*Những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: 2. Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Đối với bị đơn anh T không đồng ý với ý kiến của anh C thì theo khoản 2 và khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định “*2. Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó... 4. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”.

Như vậy, theo lời khai của các đương sự và chứng cứ thu thập được thì có căn cứ xác định hai bên anh C và anh T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhau.

- *Xét về nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí đối với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền:*

Tại Điều 4 của Hợp đồng có ghi: “*Thuế, lệ phí liên quan Đ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật*” và anh C đã tự nguyện xin nộp các khoản tiền này. Sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế, ngày 09/4/2021 anh Trần Đức C đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, cụ thể là anh C đã nộp tiền thuế và lệ phí vào ngân sách Nhà nước và ngày 09/4/2021 anh C đã được chỉnh lý sang tên tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Xét về mục đích nhận chuyển nhượng của bên chuyển nhượng:*

Nguyên đơn anh C T bày anh nhận chuyển nhượng đất của anh T do anh T cần tiền có nhu cầu bán. Nên anh mua với mục đích để kinh doanh nhà đất. Bị đơn anh T và người liên quan chị N tại bản tự khai khai “*Tôi không đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của anh C, với lý do: Tôi không chuyển nhượng mua bán đất với anh C mà chỉ lập hợp đồng cầm cố tài sản và đã nói chuyện với công chứng viên đề nghị treo giấy tờ một tháng để tôi chuộc lại ... vì tôi chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng mục đích để cầm cố tài sản, không có mục đích mua bán ... tôi có cầm của anh C 02 cuốn sổ quyền sử dụng đất ở đứng tên Ngô Văn T và Ngô Văn Lợi cho anh C ở thị trấn Thắng với số tiền là 1.500.000.000 đồng ... chúng tôi nhờ cơ quan pháp luật giải quyết cho gia đình tôi*”. Tại phiên tòa anh T vẫn T bày lập hợp đồng chuyển nhượng mục đích là để cầm cố tài sản, trả khoản tiền vay trước mà anh vay của anh C, anh T bày thực tế anh có nhận số tiền của anh C tổng cả hai sổ đỏ là 1,8 tỷ. Anh T, chị N T bày mục đích chuyển nhượng để cầm cố tài sản, nguyên đơn thì không thừa nhận, anh T, chị N tại phiên tòa vẫn không cung

cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ gì để chứng minh lời T bày đó. Do đó, không có căn cứ để xem xét lời T bày của anh T, chị N.

- *Xét về các tài sản gắn liền với đất:*

Tài sản trên đất ghi tại hợp đồng chuyển nhượng có sự chênh lệch so với tài sản có trên hiện trạng đã được xem xét thẩm định tại chỗ.

Theo tài sản ghi trong hợp đồng chuyển nhượng gồm Nhà ở riêng lẻ nông thôn, cấp IV, loại 3, nhà độc lập, không có công T phụ, một tầng, diện tích xây dựng 40m², xây dựng năm 2011. Chủ sở hữu chưa có nhu cầu đăng ký tài sản gắn liền với đất.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất thì có các tài sản sau: Nhà cấp 3 loại 2: Nhà 03 tầng khép kín, tường chịu lực, cửa chính hướng ra phí Nam, nhà xây năm 2011; 01 nhà cấp 4 xây năm 2001 Đ cuối năm 2019 có sửa lại phần mái ngói và trát lại tường, có xây thêm trong nhà 02 bể nước xây cuối năm 2019; 02 bán mái: một bán mái phía trước hướng Nam vào nhà 03 tầng (khung gỗ lợp mái Proximang), 01 bán mái phía trước nhà cấp 4 (khung sắt mái tôn) làm năm 2019; 01 sân gạch rộng khoảng 90m² làm năm 2019.

Về nội dung tại đoạn cuối Điều 1 của hợp đồng đã xác định và đánh dấu * chú thích ghi rất rõ là “*Nay Bên A chuyển nhượng cho Bên B và Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất nêu trên*”. Phía nguyên đơn xác định và khẳng định, theo nội dung được ghi rõ ở tại Điều 1 của hợp đồng thì giữa Bên chuyển nhượng anh T và Bên nhận chuyển nhượng anh C đã tự nguyện thỏa thuận sẽ chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất, do vậy khi lập hợp đồng chuyển nhượng kê không chính xác tài sản trên đất là do lỗi của bên chuyển nhượng bị đơn vì trong hợp đồng cũng ghi bị đơn đã đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất này.

Quá T giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử giải thích cho bị đơn anh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị N về các tài sản không ghi trong hợp đồng chuyển nhượng có liên quan Đ quyền lợi của anh, chị nhưng anh T, chị N không ai có yêu cầu định giá tài sản đối với các tài sản phát sinh so với hợp đồng trên và không có yêu cầu đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết gì đối với các tài sản đó.

Mặt khác, bị đơn anh T, chị N T bày các tài sản trên đất đó thuộc quyền sở hữu của anh T, khi lập hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và anh C năm 2021 là lập hợp đồng chuyển nhượng đối với toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất trên thửa đất đó.

- *Xét về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 27/01/2021 được lập theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự.

Về nội dung của hợp đồng: Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2021 giữa anh T và anh C là phù hợp quy định tại Điều 501 của Bộ luật dân sự có quy định về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã có đầy đủ các nội dung chủ yếu như: Họ, tên, địa chỉ của các bên; Lý do chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Quyền, nghĩa vụ của các bên; Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, ranh giới và tình trạng đất; Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán; Việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trách nhiệm nộp lệ thuế, lệ phí; Trách nhiệm của mỗi bên khi xảy ra vi phạm hợp đồng.

Sau khi các bên thỏa thuận thống nhất lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/01/2021 về nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được làm thủ tục và đăng ký chính lý sang tên tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự. Về điều kiện chuyển quyền thì nguồn gốc đất các đương sự đều thừa nhận là của anh T và đã được chính lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019 đứng tên anh T nên anh T được phép chuyển quyền sử dụng đất cho anh C theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai và thỏa mãn các điều kiện quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Hòa Tiến chứng thực ngày 27/01/2021 và được C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên công nhận điều chỉnh thay đổi tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/04/2021. Theo ý kiến của đại diện theo pháp luật của C nhánh văn phòng đăng ký đất đai T bày: Hồ sơ đăng ký biến động của anh Ngô Văn T và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Đức C: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09, diện tích 218m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn, đại chỉ thửa đất: Thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang giữa bên chuyển nhượng anh Ngô Văn T và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Đức C đã được Văn phòng công chứng Hòa Tiến chứng thực số 292, quyển số 01 ngày 27/01/2021; Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Trần Đức C; Phiếu chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính số 1764 ngày 08/4/2021 của C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên; Phiếu yêu cầu bổ sung hoàn thiện hồ sơ; Giấy nộp tiền lệ phí trước bạ nhà đất, thuế thu nhập chuyển nhượng bất động sản; Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 7864388 do UBND huyện Việt Yên cấp ngày 20/12/1999.

Việc C nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên chỉnh lý biến động ngày 09/4/2021 trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng anh Ngô Văn T, bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Đức C là đúng quy định, đảm bảo quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167, Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất ngày 27/01/2021, thay đổi trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/01/2021 là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Do vậy, nguyên đơn anh C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/01/2021 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật là có căn cứ để chấp nhận.

*** Thứ hai:** Anh C khởi kiện buộc anh Ngô Văn T, chị Phạm Thị N phải giao trả để anh Trần Đức C quản lý và sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 9, diện tích 218m² cùng các tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất: Thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang thì thấy:

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất ngày 27/01/2021 lập giữa anh C và anh T là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật nên anh C yêu cầu buộc anh T, chị N phải giao trả để anh Trần Đức C quản lý và sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 9, diện tích 218m² cùng các tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất: Thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang là có căn cứ cần được chấp nhận.

[4] Về C phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của anh C được chấp nhận nên anh T phải chịu tiền C phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận anh C đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng tiền C phí xem xét thẩm định tại chỗ, anh T phải hoàn trả cho anh C số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ trên.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của anh C được chấp nhận nên anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 158; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 357; khoản 2 Điều 468; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Điều 95; Điều 167; Điều 168; 188 của Luật đất đai;

Tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

[1] Về yêu cầu khởi kiện:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đức C về việc:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 27/01/2021 giữa Bên chuyển nhượng là anh Ngô Văn T với Bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Đức C đã được Văn phòng công chứng Hòa Tiến công chứng ngày 27/01/2021, số công chứng: 292, là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

- Buộc anh Ngô Văn T, chị Phạm Thị N phải trả lại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 9, diện tích 218m², địa chỉ thửa đất: Thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang cùng toàn bộ các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên (Trong đó có các tài sản theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2022 gồm: Nhà cấp 3 loại 2: Nhà 03 tầng khép kín, tường chịu lực, cửa chính hướng ra phía Nam, nhà xây năm 2011; 01 nhà cấp 4 xây năm 2001 Đ cuối năm 2019 có

sửa lại phần mái ngói và trát lại tường, có xây thêm trong nhà 02 bể nước xây cuối năm 2019; 02 bán mái: một bán mái phía trước hướng Nam vào nhà 03 tầng (khung gỗ lợp mái Proximang), 01 bán mái phía trước nhà cấp 4 (khung sắt mái tôn) làm năm 2019; 01 sân gạch rộng khoảng 90m² làm năm 2019) cho anh Trần Đức C quản lý và sử dụng.

[2] Về C phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh Ngô Văn T phải chịu 2.000.000 đồng tiền C phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận anh Trần Đức C đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng C phí xem xét thẩm định tại chỗ. Buộc anh T phải hoàn trả cho anh C số tiền 2.000.000 đồng tiền C phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền được trả cho người được thi hành án cho Đ khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[3] Về án phí: Anh Ngô Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả anh Trần Đức C số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006174 ngày 05/01/2022 tại C cục thi hành án dân sự huyện Việt Yên.

[4] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Trường hợp bản án 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 C chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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 tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Việt Yên;
- C cục THA dân sự huyện Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Vân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Vân

