

Bản án số: 53/2020/DS-ST

Ngày: 25-11-2020

*V/v “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và Yêu cầu Hủy phần thay đổi
trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN, TỈNH BẮC G**

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

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

** Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Lâm G

2. Ông Nguyễn Quốc Sửu

- Thư ký pH tòa: Bà Vi Thị Lan Phương- Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên tham gia pH tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 25 tháng 11 năm 2020 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số 109/2019/TLST- DS ngày 01 tháng 10 năm 2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu Hủy phần thay đổi trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 180/2020/QĐXXST- DS ngày 12 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn pH tòa số 113/2020/QĐST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2020; Quyết định tạm ngừng pH tòa số 21/2020/QĐST-DS ngày 16/9/2020; Quyết định tạm ngừng pH tòa số 23/2020/QĐST-DS ngày 25/9/2020; Thông báo thay đổi thời gian tiếp tục pH tòa số 43/2020/TB-TA ngày 23/10/2020 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn: Anh Nguyễn Quang T, sinh năm 1973 (có mặt)*

Nơi cư trú: Thôn Vân Chung, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G.

** Đồng bị đơn:*

- Anh Vũ Xuân T, sinh năm 1975 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Chấn, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G.

- Anh Dương Văn H, sinh năm 1975 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Vân Chung, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G.

** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn Quang T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị H: Luật sư Lê Thị Ngọc L - Văn Phòng Luật sư Phan Tiên và cộng sự Tộc Đoàn Luật sư tỉnh Bắc G (có mặt).*

** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn anh Vũ Xuân T: Luật sư Nguyễn Quang T - Công ty luật TNHH MTV Phúc Quang Tộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 26, phố Vương Thừa Vũ, phường Khương Trung, quận T Xuân, thành phố Hà Nội (có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án)*

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

- UBND xã Lam Cốt, huyện Tân Yên do bà Nguyễn Thị T - Công chức Địa chính Xây dựng xã đại diện theo ủy quyền (có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án).

- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên do ông Hoàng Quang K- Phó Giám đốc chi nhánh đại diện theo ủy quyền (vắng mặt)

- Bà Ngô Thị H, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Do ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1973 đại diện theo ủy quyền (có mặt)

Đều cư trú: Thôn Vân Chung, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G.

- Chị Hoàng Thị G, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Chẩn, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G.

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1978 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Vân Chung, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K do ông Nguyễn Tư K đại diện (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 60, phố Mới, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh bắc G.

**** Người làm chứng:***

- Ông Dương Hồng L- Giám đốc Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ngã ba Mả Ngò, xã Việt Ngọc, huyện Tân Tân Yên, tỉnh Bắc G

- Ông Lê Văn T - Chủ tịch HĐQT Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc (vắng mặt)

Địa chỉ: Ngã ba Mả Ngò, xã Việt Ngọc, huyện Tân Tân Yên, tỉnh Bắc G

- Anh Trần Văn Q, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Đông Thành, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 17 tháng 9 năm 2019, bản tự khai và các lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải nguyên đơn anh Nguyễn Quang T trình bày:*

Anh và vợ là Ngô Thị H được Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 180/1, tờ bản đồ số 18 tại thôn Vân Chung, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G diện tích 488 m² đất sử dụng lâu dài và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 234001 ngày 06/6/2011. Do có nhu cầu vay vốn làm ăn nên vợ chồng anh đã thế chấp đất nêu trên để vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc theo Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký thế chấp ngày 23/6/2011. Vì công việc làm ăn không Tận lợi nên vợ chồng anh đã không T toán trả nợ được cho Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc và khoản nợ vay đã bị quá hạn. Cuối tháng 11/2018, do yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc muốn giải quyết dứt điểm khoản vay của vợ chồng anh. L do anh và anh Vũ

Xuân T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2019 tại Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt là do anh có nợ Quỹ quỹ tín dụng Việt Ngọc 570 triệu đồng tiền gốc, sau đó Quỹ trực tiếp là ông Lê Văn T, ông Dương Hồng L sang đôn đốc nhiều lần anh trả nợ nhưng anh không có tiền trả. Ông T có nhờ anh Trần Văn Q, sinh năm 1975 ở thôn Đông Thành, xã Lam Cốt giúp anh để khắc phục, anh Q đồng ý, sau vài ngày anh Q không lo được tiền, ông T, ông L có sang gặp anh Q thì anh Q trả lời không giúp được, trong lúc đó tại nhà anh Q có anh Vũ Xuân T có mặt ở đó, ông T kể lại có nhờ anh T giúp. Ông T, anh Q nhờ anh T, anh T đồng ý. Ông T điện thoại lại cho anh bảo là anh gọi lại cho anh T. Anh gọi điện thoại cho anh T trao đổi: anh còn nợ quỹ số tiền 570 triệu nhờ anh T trả giúp, sau đó anh T trao đổi lại với anh trả hộ hết tiền rút sổ ra, hai bên có trao đổi ký sang tên cho anh T mục đích vay tiền hộ anh để anh T giữ đất cho anh. Anh T nộp trả hộ anh tại Quỹ Việt Ngọc số tiền là 480 triệu đồng, số tiền này là do ông T, ông L trực tiếp đến T tại nhà anh T. Sau đó Quỹ tín dụng đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T. Anh T cầm giấy chứng nhận sau đó anh đi lên xã làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng để anh T giữ đất cho anh. Tại Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt thì hợp đồng được lập có thành phần ở xã, anh và anh T, còn chữ ký “H, Ngô Thị H” trong hợp đồng chuyển nhượng mục bên A thì vợ anh ký từ ở nhà. Còn chữ ký “T, Nguyễn Quang T” cũng do anh ký từ nhà anh, anh T chữ ký “T, Vũ Xuân T” cũng ký từ ở nhà anh T, do anh mang sang cho anh T ký, sau đó mang hợp đồng chuyển nhượng lên Ủy ban nhân dân xin chữ ký xác nhận của xã và đóng dấu. Nội dung hợp đồng do anh nhờ địa chính xã soạn giúp, nội dung hợp đồng không có việc mua bán đất mà chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng để anh T giữ đất hộ. Nội dung hợp đồng vợ chồng anh chuyển nhượng cho anh T thửa đất số 180/1, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất: thôn Vân Chung, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G diện tích 488m² trong đó 120m² đất ở và 368m² đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài và tài sản gắn liền với đất gồm nhà cấp 4 lợp tôn, nhà xưởng diện tích sàn nhà 120m², tự xây năm 2011 đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận ngày 6/6/2011, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh và vợ anh là Ngô Thị H. Trong hợp đồng có ghi về giá chuyển nhượng, phương thức T toán theo hợp đồng ghi là tự thỏa Tận nhưng thực tế là hai bên vợ chồng anh và anh T không T toán khoản tiền nào đối với hợp đồng chuyển nhượng về thửa đất trên. Đối với khoản tiền 480 triệu mà anh T nộp vào Quỹ tín dụng hộ anh không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ là cho anh vay tiền anh T để nộp vào quỹ. Đối với khoản tiền anh T nộp hộ anh 480 triệu thì đến nay anh cũng chưa trả được cho anh T.

Sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2019 tại Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt thì anh đưa cho anh T Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chính L sang tên ngày 04/01/2019 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên thì anh không nắm được. Anh T sang tên được khoảng 10 ngày thì có nói chuyện lại với anh là anh T đã làm các thủ tục xong. Sau đó, quá trình lập hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2019 tại Văn phòng công chứng Tư K giữa vợ chồng anh T và anh Dương Văn H thì anh không nắm được. Đến khi anh H nộp các giấy tờ thủ tục sang tên ở một cửa thì anh mới biết là có việc chuyển nhượng mua bán đất giữa vợ chồng anh T và anh H, cụ thể thời gian thì anh không nhớ. Sau khi anh biết sự việc trên anh đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án.

Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2019 giữa vợ chồng anh là Nguyễn Quang T và Ngô Thị H với ông Vũ Xuân T vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng trên; Yêu cầu hủy phần thay đổi tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 234001 ngày 06/6/2011 công nhận quyền sử dụng diện tích 488 m² đất Tộc thửa số 180/1, tờ bản đồ số 18 địa chỉ thửa đất tại thôn Vân Chung, xã Lam Cốt cho chủ sử dụng đất là ông Vũ Xuân T. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/9/2019 giữa ông Dương Văn H với ông Vũ Xuân T vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng trên, với L do: Vì việc chuyển nhượng giữa vợ chồng anh và anh T là giả tạo. Sau đó, anh T lại căn cứ vào hợp đồng giả tạo để tiếp tục chuyển nhượng tài sản và việc chuyển nhượng đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp là cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp nên Hợp đồng chưa hoàn thành, chưa được đăng ký tại Cơ quan có thẩm quyền. Do vậy, anh đề nghị tuyên bố vô hiệu và hủy các hợp đồng trên. Do tài sản là đối tượng chuyển nhượng trong cả 02 hợp đồng trên đều vẫn đang do vợ chồng anh quản L, sử dụng nên anh không yêu cầu xử L hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại pH tòa hôm nay anh Nguyễn Quang T có mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện với các L do nêu trên. Ngoài ra anh không có yêu cầu gì khác.

** Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải bị đơn là anh Vũ Xuân T trình bày:*

Anh và anh T là người cùng quê, là chỗ quan hệ bạn bè, anh H cũng là người quen biết cùng xã. Nguồn gốc thửa đất số 180/1 tờ bản đồ số 18, diện tích 488 m² tại thôn Vân Chung, xã Lam Cốt là thửa đất của anh T, chị H. Do anh T gặp khó khăn về kinh tế nên anh T nhờ anh cho vay số tiền 480 triệu đồng để trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc. Anh đồng ý với điều kiện là anh T phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình anh T cho anh, anh nộp số tiền trên vào Quỹ để trả thay cho anh T, anh có thỏa Tận miệng với anh T là sau thời hạn 03 tháng nếu anh T xếp được tiền trả anh thì anh chuyển nhượng trả anh T, nếu không trả được tiền thì quyền sử dụng đất Tộc về anh, do anh định đoạt, anh T đồng ý. Theo thỏa Tận miệng với anh T thì ngày 31/12/2018 anh T đưa hai người là ông Lê Văn T, ông Dương Hồng L đến nhà anh để nhận số tiền 480 triệu đồng và thỏa Tận chuyển nhượng đất do anh T đang có nợ xấu nợ quá hạn tại Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc. Giấy biên nhận viết tên anh T do anh T là người nợ Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc, còn tiền là tiền của anh giao, khi giao nhận tiền có mặt anh, vợ anh là chị G, ông T, ông L. Sau khi nhận số tiền 480 triệu đồng thì phía đại diện Quỹ Việt Ngọc đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh T đang thế

chấp cho anh đổi với thửa đất số 180/1 tờ bản đồ số 18, diện tích 488 m² tại thôn Vân Chung, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G, anh đã đưa ngay lại cho anh T để anh T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngày 03/01/2019, anh và anh T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt. Anh T là người nộp hồ sơ, các giấy tờ liên quan, là người yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng được lập và ký kết theo mẫu và được Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt chứng thực theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng có mặt anh T và anh, những người có mặt đều được đọc và tự nguyện ký kết hợp đồng. Ngoài những nội dung trong hợp đồng, giữa anh và vợ chồng anh T không có thỏa Tận gì khác. Ngày 11/9/2019, do có nhu cầu về vốn nên vợ chồng anh đã thỏa Tận với anh Dương Văn H về việc chuyển nhượng thửa đất trên do anh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh và anh H đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K và hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K chứng thực. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng có mặt anh, vợ anh là Hoàng Thị G và anh Dương Văn H, tất cả những người có mặt đều được đọc và tự nguyện ký kết hợp đồng.

Nay anh T khởi kiện với các yêu cầu trên thì anh không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2019 giữa anh, anh T, chị H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/9/2019 giữa vợ chồng anh và anh Dương Văn H đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, các bên đều có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, không vi phạm điều cấm, không vi phạm đạo đức xã hội nên anh không đồng ý yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Về phần thay đổi trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 234001 ngày 06/6/2001 anh không đồng ý vì việc chỉnh L này đảm bảo quy định pháp luật và do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện. Trường hợp hợp đồng tuyên vô hiệu thì anh cũng không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, anh không yêu cầu anh T phải bồi thường cho anh.

Tại pH tòa hôm nay anh Vũ Xuân T có mặt giữ nguyên ý kiến đã trình bày không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T, không bổ sung gì thêm.

** Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải bị đơn là anh Dương Văn H trình bày:*

Anh và anh T, anh T, chị H không có mối quan hệ gì. Nguồn gốc thửa đất số 180/1 tờ bản đồ số 18, diện tích 488 m² thửa đất tại thôn Vân Chung, xã Lam Cốt, là của anh T, chị H đã bán cho anh T. Anh T đã sang tên chuyển nhượng cho anh T, anh nhìn thấy giấy chứng nhận đứng tên anh T nên anh mới mua đất của anh T. Vợ chồng anh giao dịch mua bán đất với anh T, không liên quan gì đến anh T. Toàn bộ nội dung đúng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/9/2019. Lúc lập hợp đồng chuyển nhượng thì có vợ chồng anh T, vợ chồng anh và Văn phòng công chứng Tư K. Ngoài ra, không có ai khác. Lúc đó

những người có mặt điểm chỉ, ký tên vào hợp đồng trên. Tại ngày 11/9/2019 anh có nộp 700 nghìn đồng tiền chứng thực hợp đồng. Ngày 10/9/2019 anh nộp ở Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh Ngọc Thiện 500 triệu đồng để lấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do anh T yêu cầu trả vì anh T đang nợ Ngân hàng số tiền trên, để hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng đất. Ngày 11/9/2019 sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng Tư K thì anh và anh T về nhà anh giao nhận nốt số tiền còn thiếu là 700 triệu đồng. Khi giao nhận tiền hai bên không viết giấy biên nhận, lúc đó có vợ chồng anh, vợ chồng anh T và có một số người làm chứng có mặt ở đó.

Tại pH tòa anh H có mặt trình bày: Anh T khởi kiện đề nghị tuyên vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh và vợ chồng anh T, quan điểm của anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền lợi của anh. Nếu hợp đồng vô hiệu thì anh không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, anh xác định sau khi anh T khởi kiện anh T đã trả lại cho anh được 700 triệu đồng, anh chỉ đề nghị anh T sau khi xét xử xong vụ án này T xếp trả lại anh số tiền còn thiếu chưa trả là 500 triệu đồng như anh T đã nói với anh, đây là số tiền mà anh đã bỏ ra mua đất của anh T.

** Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày:*

Chị là vợ anh Dương Văn H, khi anh H và anh Vũ Xuân T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/9/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K thì chị cũng có mặt và chứng kiến nhưng chị không ký tên trong hợp đồng vì: vợ chồng chị chỉ có 02 con là Dương Văn Quang - sinh năm 2007, Dương Thị Hằng - sinh năm 1997. Cháu Hằng đã lấy chồng về Nghệ An sinh sống từ năm 2018. Đến tháng 01/2019 vợ chồng cháu Hằng lại chuyển ra thôn Vân Chung sinh sống. Vợ chồng chị dự định sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất này của anh T thì sẽ tặng cho một nửa thửa đất này cho con trai chị là Dương Văn Quang. Nhưng theo nhận thức của vợ chồng chị nếu thửa đất của anh T được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả hai vợ chồng chị thì sau này khi muốn tặng cho đất cho con trai sẽ phải có ý kiến đồng ý của cả con gái. Con gái chị lại lấy chồng xa, chị không muốn sau này con chị về Nghệ An rồi lại phải đi lại vất vả để làm thủ tục tặng cho đất nên vợ chồng chị đã thống nhất để một mình chồng chị là Dương Văn H đứng tên bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng, coi như anh T chỉ chuyển nhượng đất cho một mình chồng chị là anh H. Thời điểm lập hợp đồng ngày 11/9/2019 thì có mặt vợ chồng anh T, chị G vợ chồng chị và ông Nguyễn Tư K- Trưởng Văn phòng công chứng, ngoài ra không có ai khác.

Theo nội dung đã thỏa Tận, vợ chồng chị đã trả cho anh T tổng số tiền 1,2 tỷ đồng, gồm 500 triệu đồng trả thay anh T tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh huyện Tân Yên - Phòng giao dịch Ngọc Thiện vào ngày 10/9/2019 và 700 triệu đồng trả tại nhà chị vào ngày 11/9/2019. Khi trả tiền 02 lần chị đều có mặt. Sau khi trả tiền thì anh T vẫn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất và cũng chưa bàn giao đối tượng chuyển nhượng là 488 m² đất Tộc thừa số 180/1, tờ bản đồ số 18 tại thôn Vân Chung, xã Lam Cốt cho vợ chồng chị quản L, sử dụng. Hiện nay diện tích đất này vẫn do vợ chồng anh T, chị H quản L, sử dụng. Chị xác định số tiền 1,2 tỷ đồng đã trả cho anh T là tài sản chung của vợ chồng chị. Nay chị mong muốn anh T trả nốt vợ chồng chị số tiền 500 triệu đồng mà anh T trả còn thiếu, đây là tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà vợ chồng chị đã trả cho anh T.

Tại pH tòa chị H có mặt trình bày: Chị xác định anh T đã trả lại cho vợ chồng chị được 700 triệu đồng, còn 500 triệu đồng anh T vẫn nợ chưa trả. Nay chị đồng ý với ý kiến của anh H sau khi xét xử xong vụ án này đề nghị anh T trả nốt 500 triệu đồng cho vợ chồng anh như đã nói. Ngoài ra chị không có đề nghị gì.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị H trình bày:*

Chị và chồng chị là anh Nguyễn Quang T được Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên công nhận quyền sử dụng thửa đất số 180/1, tờ bản đồ số 18 tại thôn Vân Chung, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G diện tích 488 m² đất sử dụng lâu dài và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 234001 ngày 06/6/2011. Do có nhu cầu vay vốn làm ăn nên vợ chồng chị đã thế chấp đất nêu trên để vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc theo hợp đồng thế chấp đã được đăng ký thế chấp ngày 23/6/2011. Vì công việc làm ăn không Tân lợi nên vợ chồng chị đã không T toán trả nợ được cho Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc và khoản nợ vay đã bị quá hạn. Cuối tháng 11/2018, do yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc muốn giải quyết dứt điểm khoản vay của vợ chồng chị, vợ chồng chị không thể vay tiền để trả cho Quỹ được. Quá trình trao đổi giữa các bên như thế nào thì chị không biết nhưng sau đó chị thấy chồng chị anh T nói lại có anh T đứng ra giúp vợ chồng, cho vợ chồng chị vay tiền để trả số nợ gốc còn nợ Quỹ. Sau một thời gian, chị không nhớ chính xác, anh T chồng chị có đưa cho chị một bộ hồ sơ bảo chị ký vào, chị không đọc lại và ký vào các văn bản chồng chị đưa. Sau đó chị nghe anh T nói là anh T đã mang đất của vợ chồng chị bán cho anh H. Chị chưa lần nào trực tiếp trao đổi với anh T hoặc vợ anh T về việc vay mượn tiền, sang tên bìa đất mà đều do chồng chị anh T và anh T nên chị cũng không biết gì. Chị khẳng định vợ chồng chị vẫn đang quản L, sử dụng đất từ trước cho đến nay. Do tài sản là đối tượng chuyển nhượng trong cả hai hợp đồng mà anh T yêu cầu tuyên bố vô hiệu đều vẫn đang do vợ chồng chị quản L, sử dụng nên chị không đề nghị xử L hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Chị ủy quyền cho chồng chị là anh T tham gia tố tụng giải quyết vụ án, mọi quyết định của anh T là quyết định của chị.

Tại pH tòa chị Ngô Thị H vắng mặt.

Anh T với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của chị Ngô Thị H: Nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh và không có đề nghị gì trong vụ án này.

** Tại biên bản làm việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt do bà Nguyễn Thị T đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 03/01/2019 Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt tiến hành chứng thực Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 03/01/2019 giữa anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị H với anh Vũ Xuân T. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 03/01/2019 giữa anh T, chị H và anh T thì các bên anh T, chị H, anh T đều có mặt tại Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt tại thời điểm soạn T, ký kết và chứng thực hợp đồng. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng các bên đều xuất trình đầy đủ các giấy tờ theo quy định như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân các bên. Hợp đồng do ông Nguyễn Đức Duy là Phó chủ tịch xã chứng thực. Tại thời điểm chứng thực thì Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt chưa nhận được văn bản nào của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng hoặc thay đổi hiện trạng tài sản là đối tượng của hợp đồng này là thửa đất số 180/1, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất tại thôn Vân Chung, xã Lam Cốt cùng tài sản gắn liền với đất. Sau khi chứng thực hợp đồng trên thì Ủy ban nhân dân xã đưa cho anh T, anh T để hai bên chuyển nhượng tự mang hợp đồng đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Một thời gian sau, Ủy ban nhân dân xã có nhận được Quyết định số 21 ngày 13/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên về việc tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu sử dụng hoặc thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên nhưng không rõ nhận vào ngày tháng nào và không lập văn bản giao nhận, cũng không vào sổ công văn đến vì cán bộ Chi cục thi hành án dân sự đưa trực tiếp văn bản trên cho cán bộ địa chính xã không qua bộ phận văn phòng. Ngay sau khi biết về việc tạm dừng này thì Ủy ban nhân dân xã đã thông báo cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện thì được biết Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện đã điều chỉnh sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất trên cho anh T xong rồi. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã được biết do nghĩa vụ thi hành án của anh T theo quyết định thi hành án đã chấm dứt nên Chi cục thi hành án dân sự đã ra Quyết định đình chỉ chấm dứt tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với tài sản trên.

Tại pH tòa bà Nguyễn Thị T có mặt trình bày: Bà giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Bà xác nhận Ủy ban nhân dân xã có nhận được các quyết định tạm dừng và chấm dứt đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên, thời gian nhận cụ thể bà không nhớ. Bà khẳng định về trình tự, thủ tục chứng thực hợp đồng giữa anh T, chị H và anh T ngày 03/01/2019 là đảm bảo quy định của pháp luật.

** Tại biên bản làm việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên do ông Hoàng Quang K đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Xuất phát từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập giữa vợ chồng anh T, chị H và anh T ngày 03/01/2019 đã được công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt và các tài liệu kèm theo như tờ khai Tề trước bạ, tờ khai Tề T nhập cá nhân, tờ khai Tề phi nông nghiệp,

đơn đăng ký biến động theo mẫu 09/ĐK mẫu 1 và hộ có nhu cầu cấp mới hay không cấp mới tích vào ô bên dưới mẫu, trường hợp này không có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính sang Chi cục Thuế huyện Tân Yên, Chi cục Thuế ra thông báo nộp Thuế. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chỉnh L sang tên cho người có đơn đăng ký biến động đất đai là anh T. Theo quan điểm của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai việc chỉnh L sang tên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/01/2019 là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên có nhận được Quyết định số 21 ngày 13/7/2018 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định số 07 ngày 24/5/2019 về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên, cụ thể nhận ngày tháng năm nào thì không nhớ. Ngoài ra chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên không có ý kiến gì khác.

Tại pH tòa ông Hoàng Quang K vắng mặt.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K do ông Nguyễn Tư K đại diện trình bày:*

Ngày 11/9/2019 anh T, chị G cùng anh H đến Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Vũ Xuân T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên chỉnh L trên giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất số BG 234001 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên cấp ngày 6/6/2011 cho anh Nguyễn Quang T và chị Ngô Thị H (chỉnh L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/01/2019), sổ hộ khẩu của gia đình anh T, chứng minh nhân dân anh T, chị G, anh H đều bảo đảm theo đúng quy định tại Điều 40 Luật công chứng năm 2014. Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K đã dự T hợp đồng, các bên yêu cầu công chứng đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng, do đó việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh T, chị G và anh H là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 25/11/2019, Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K nhận được Quyết định thi hành án chủ động số 46 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên là áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp. Quyết định này Văn phòng công chứng nhận được sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng trước đó.

Tại pH tòa ông Nguyễn Tư K có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Đối với Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị G Tòa án đã tiến hành giao, gửi các tài liệu chứng cứ của vụ án, yêu cầu chị G cung cấp bản tự khai và các tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án nếu có yêu cầu nhưng chị G không có ý kiến gì đối với vụ án này.*

** Luật sư Lê Thị Ngọc L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn anh T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H trình bày:*

Về tố tụng: Đề nghị xem xét theo đơn khởi kiện của anh T xác định Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là pháp nhân, tham gia tố tụng trong vụ án mới đảm bảo theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án xác định Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa đảm bảo vì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc G mới có tư cách pháp nhân còn Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên là đơn vụ hạch toán phụ Tộc nên không có tư cách pháp nhân và không phải là đương sự trong vụ án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/9/2019 vô hiệu và hủy các hợp đồng nêu trên. Do anh T, chị H do anh T đại diện theo ủy quyền và anh Vũ Xuân T, anh Dương Văn H, chị Nguyễn Thị H không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra xem xét giải quyết. Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ- BPKCTT ngày 20/9/ 2019: đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục giữ nguyên quyết định nêu trên cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật và đề nghị xử L số tiền đảm bảo mà anh T đã nộp theo quy định; đề nghị trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho anh T và quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

** Luật sư Nguyễn Quang T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn anh T trình bày:*

Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T, buộc anh T phải bồi thường cho anh T số tiền là 159 triệu đồng. Hủy bỏ Quyết định số 46 ngày 25/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên. Đề nghị Hội đồng xét xử có kiến nghị, công văn và chuyển hồ sơ đề nghị Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Tân Yên điều tra, xác minh vụ việc đề khởi tố vụ án hình sự về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của vợ chồng anh T.

* Kiểm sát viên, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký tại pH tòa là đảm bảo. Tuy nhiên Thẩm phán vẫn còn để vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Việc chấp hành của Nguyên đơn, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn, Bị đơn, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại pH tòa là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng vắng mặt là chưa đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 123, Điều 124, Điều 133, Điều 407, Điều 500 của Bộ luật dân sự; Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 31/12/2016, xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T về việc:
+Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2019 giữa anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị H và anh Vũ Xuân T là vô hiệu và hủy hợp đồng trên.

+Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/9/2019 giữa anh Vũ Xuân T, chị Nguyễn Thị G và anh Dương Văn H là vô hiệu và hủy hợp đồng trên.

- Không chấp nhận yêu cầu Hủy phần thay đổi tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 234001 ngày 06/6/2011 công nhận quyền sử dụng diện tích 488 m² đất Tộc thửa số 180/1, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất tại thôn Vân Chung, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G cho chủ sử dụng đất là anh Vũ Xuân T.

Do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu nên không không đặt ra xem xét, giải quyết.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi ngH cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại pH tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại pH 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 Nguyễn Quang T và anh Vũ Xuân T, anh Dương Văn H Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Tân Yên thụ L 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:

Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến pH tòa nhưng vắng mặt. 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, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đề nghị của Luật sư L tại pH tòa: Đề nghị xem xét theo đơn khởi kiện của anh T xác định Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là pháp nhân tham gia tố tụng trong vụ án mới đảm bảo theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định tại Điều 3 Thông tư liên tịch 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC của Bộ Tài nguyên và Môi trường- Bộ Nội vụ- Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai: “e) Các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại các quận, huyện, thị xã, thành phố Tộc tỉnh là đơn vị hạch toán phụ Tộc; có con dấu riêng và được Nhà nước bố trí văn phòng, trang thiết bị làm việc theo quy định của pháp luật...” Như vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên có con dấu riêng, trụ sở văn phòng nên Tòa án xác định Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên có tư cách pháp nhân và

tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đảm bảo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự và Thông tư liên tịch nêu trên.

[3] Về xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Quang T thì thấy:

***Thứ nhất:** Về nội dung yêu cầu tuyên vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2019 giữa anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị H và anh Vũ Xuân T thì thấy:

Theo lời khai của các đương sự và chứng cứ T thập có trong hồ sơ vụ án thì nguồn gốc của thửa đất thửa đất số 180/1, tờ bản đồ số 18 tại thôn Vân Chung, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G diện tích 488 m² đất sử dụng lâu dài là của anh Nguyễn Quang T và chị Ngô Thị H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 234001 ngày 06/6/2011 mang tên anh T, chị H.

Tại pH tòa nguyên đơn anh T xác nhận có việc vay tiền anh T và anh T nộp trả hộ anh tại Quỹ Việt Ngọc số tiền là 480 triệu đồng, số tiền này là do ông T, ông L ở Quỹ tín dụng trực tiếp đến T tiền tại nhà anh T. Sau đó Quỹ tín dụng đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T, anh T yêu cầu lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để anh giữ đất cho và anh T vay tiền trả nợ hộ. Anh khẳng định lập hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo không có mặt vợ anh chị H ký trực tiếp tại Ủy ban nhân dân xã, không có sự thỏa Tận giữa anh và anh T như các nội dung trong hợp đồng, thực tế không có việc giao nhận tiền khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất... Anh T vẫn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy hai hợp đồng trên và yêu cầu hủy phần thay đổi trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T. Tại pH tòa bị đơn anh T trình bày do vợ chồng anh T gặp khó khăn về kinh tế nên anh T nhờ anh cho vay số tiền 480 triệu đồng để trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc vì vợ chồng anh T đang có nợ xấu tại Quỹ. Anh đồng ý với điều kiện là anh T phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình anh T cho anh, anh nộp số tiền trên vào Quỹ để trả thay cho anh T, anh có thỏa Tận miệng với anh T là sau thời hạn 03 tháng nếu anh T T xếp được tiền trả anh thì anh chuyển nhượng trả anh T đất, nếu không trả được tiền thì quyền sử dụng đất Tộc về anh, do anh định đoạt, anh T đồng ý. Anh T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T. Tại pH tòa bị đơn anh H xác định anh T đã nhận đủ số tiền 1,2 tỷ khi lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/2019 trong đó có 700 triệu anh T nhận trực tiếp từ vợ chồng anh còn 500 triệu đồng vợ chồng anh trả vào Ngân hàng nông nghiệp cho anh T để lấy giấy chứng nhận ra lập hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó do anh T khởi kiện vợ chồng anh có nói chuyện với anh T nên anh T đã trả lại cho vợ chồng anh được 700 triệu đồng. Sau khi xét xử xong vụ án này, anh đề nghị anh T trả anh nốt số tiền 500 triệu đồng còn thiếu chưa trả vợ chồng anh.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các lời khai diễn biến tại pH tòa thì số tiền 480 triệu đồng như anh T khẳng định là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 488 m² đất Tộc thửa số 180/1 tờ bản đồ số 18 thôn Vân Chung, xã Lam Cốt và tài sản gắn liền trên đất mà

anh đã trả cho anh T nhưng anh T không cung cấp được các căn cứ chứng minh nội dung này và anh T cũng không thừa nhận có việc trên. Tuy nhiên, tại phiên tòa anh T đã thừa nhận đó là khoản tiền mà anh đã vay của anh T và phải trả lãi suất cho anh T nên có căn cứ để xác định ngày 31/12/2018, giữa anh T và anh T đã xác lập một hợp đồng vay tiền bằng miệng. Hợp đồng vay tiền bằng miệng là hợp đồng được che dấu bởi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 03/01/2019 và đã được anh T thừa nhận có vay 480 triệu đồng của anh T vào ngày 31/12/2018 nên hợp đồng vay tiền có hiệu lực theo quy định tại Điều 463 BLDS. Do anh T không có yêu cầu phản tố xem xét đối với số tiền này trong vụ án nên sau này nếu các đương sự có yêu cầu sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ án khác. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2019 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu quan hệ vay tiền giữa anh T và anh T và là hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật, lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi trước đó đã có quyết định cấm chuyển dịch tài sản của Cơ quan thi hành án được quy định tại Điều 123, Điều 124 của Bộ luật dân sự. Tại Điều 123 Bộ luật dân sự có quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật “*Giao dịch dân sự có mục đích nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định*”. Tại Điều 124 BLDS quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: “*1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.*”

Xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03 tháng 01 năm 2019 giữa anh T, chị H và anh T thì thấy:

Một là, 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;*”.

Việc ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2019 của anh T, chị H không dựa trên cơ sở tự nguyện, không có sự thỏa thuận của các bên khi giao kết theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự ở trên mà là ký theo yêu cầu của anh T với mục đích để đảm bảo cho khoản tiền 480 triệu đồng mà anh T đưa cho anh T vay để trả vào Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc như lời trình bày của anh T và xác nhận của người làm chứng anh Q là người được biết về việc trao đổi giữa anh T và anh T cũng như lời trình bày của người làm chứng là ông T, ông L là người trao đổi để anh T cho anh T vay nợ trả vào Quỹ Việt Ngọc. Tại biên bản xác minh T thập

chứng cứ ngày 19/9/2019, người làm chứng anh Q trình bày: Sau đó anh được biết anh T cũng vì nể anh mà phải vay tiền để cho anh T vay trả vào Quỹ Việt Ngọc. Anh T nói với anh là phải vay lãi cao nhưng là bao nhiêu và vay ở đâu thì anh không biết; Khoảng thời gian sau, anh không nhớ chính xác nhưng anh có nghe anh T nói với anh là anh T đã làm giấy tờ đất cho anh T để anh T giữ đất cho anh T. Tổng số tiền anh T nợ anh T đã lên đến gần 900 triệu đồng và anh T có nói với anh T nếu tiền nợ lên đến gần 1,2 tỷ đồng đồng thì anh T sẽ bán đất nhưng anh T không nói gì. Như vậy, việc anh T, chị H ký vào Hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực chất là việc ký để anh T giữ đất của vợ chồng anh T để có tài sản đảm bảo cho khoản tiền mà anh T vay của anh T chứ không phải là sự tự nguyện thỏa Tận của các bên trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hai là, Xét về đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại Điều 408 Bộ luật dân sự quy định về Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được: “1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu. 2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được”. Tại thời điểm Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt chứng thực khi các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/01/2019, các bên chỉ ghi chuyển nhượng Thửa đất số 180/1, tờ bản đồ số 18, diện tích 488m² và ghi tài sản gắn liền trên đất gồm nhà cấp 4, lợp tôn, loại nhà nhà xưởng diện tích 120m², tài sản khác không. Nhưng tại thời điểm xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ của Hội đồng xem xét thẩm định và lời khai của anh Nguyễn Quang T gồm: Công trình trên đất: 01 nhà xưởng cấp 4 lợp tôn làm năm 2007-2008; 01 nhà cấp 4 lợp ngói làm năm 1998; 01 mái vẩy lợp tôn làm năm 2008-2009; 02 đoạn T gạch phía trước nhà cấp 4 làm năm 1998; 01 đoạn T gạch danh giới với đất nhà ông Hoàng Công Chúc làm năm 1998; 01 sân bê tông phía dưới mái vẩy giáp đường liên xã làm năm 2008-2009; 01 sân bê tông phía sau nhà xưởng làm năm 1998; 01 giếng Kn làm năm 1998. Cây cối lâm lộc trên đất: 02 cây sấu trồng năm 1998-1999; 02 cây nhãn trồng năm 2000; 02 cây bưởi trồng năm 2019.

Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ, các đương sự không có mặt tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ đã được Tòa án Thông báo kết quả nhưng cũng không ai có ý kiến gì. Xét thấy trong hợp đồng chỉ thể hiện 01 nhà xưởng diện tích 120 m² mà không thể hiện các tài sản khác như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên. Khi xem xét, thẩm định tại chỗ ngoài tài sản kê trong Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thực tế tại thời điểm chuyển nhượng còn một số tài sản khác gắn liền trên đất nhưng không được đưa vào trong hợp đồng chuyển nhượng, hiện các tài sản vẫn đang Tộc quyền sở hữu của anh T chị H nên hợp đồng nêu trên Tộc trường hợp Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

Ba là, Xét về thời điểm và địa điểm công chứng, chứng thực: Tại pH tòa bà T đại diện Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt có trình bày chị H có mặt tại Ủy ban nhân dân xã sau và ký sau, anh T và anh T khẳng định chị H không có mặt và ký từ nhà. Dựa vào các lời khai trên cho thấy người có thẩm quyền chứng thực đã xác nhận các bên đã tự nguyện thỏa Tân giao kết hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt vào ngày 03/01/2019 nhưng thực tế chị H không có mặt và ký tại Ủy ban nhân dân xã mà chữ ký Ngô Thị H đã được chị H ký vào hợp đồng từ trước như trình bày của anh T và anh T. Việc không có mặt của chị H ký trước mặt người có thẩm quyền của Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt đều được cả anh T và anh T xác nhận tại pH tòa ngày hôm nay. Như vậy, không có mặt đầy đủ các bên đương sự khi lập hợp đồng chuyển nhượng và chứng thực anh T, chị H và anh T không Tộc trường hợp đã tự nguyện thỏa Tân giao kết trước sự chứng kiến của người có thẩm quyền chứng thực như đã ghi tại nội dung phần chứng thực trong hợp đồng. Đồng thời, tại thời điểm chứng thực hợp đồng thì đối tượng chuyển nhượng lại đang bị tạm dừng việc đăng ký theo quyết định của cơ quan thi hành án dân sự huyện Tân Yên. Như vậy, việc chứng thực hợp đồng của Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt là không đảm bảo quy định của pháp luật về chứng thực.

Bốn là, Xét về việc các đương sự chuyển giao tài sản khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau: Hợp đồng có ghi bên A là anh T, chị H có nghĩa vụ giao đất và tài sản gắn liền với đất như đã nêu tại Điều 1 của hợp đồng cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên B là anh T vào thời điểm Ủy ban nhân dân xã chứng thực nhưng thực tế giữa vợ chồng anh T và anh T không có việc bàn giao đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Tại pH tòa, anh T cũng khẳng định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh và anh T không thỏa Tân về việc bàn giao tài sản chuyển nhượng. Anh cũng khẳng định anh T đã bán tài sản cho anh thì lúc nào anh cần lấy thì anh lấy chứ không cần phải thỏa Tân với nhau.

Theo toàn bộ lời khai của các đương sự thì thực tế kể từ khi hợp đồng được lập và chứng thực cho đến nay thì anh T, chị H vẫn đang trực tiếp sử dụng và quản L đất. Anh T trình bày việc chuyển nhượng đã xong đúng quy định, tài sản chuyển nhượng là của anh nhưng lại không có căn cứ nào khẳng định anh đã yêu cầu người bán phải giao tài sản cho anh. Cũng không có chứng cứ nào chứng minh anh và vợ chồng anh T đã có thỏa Tân cho vợ chồng anh T mượn để sử dụng đất. Trong khi trong hợp đồng lại thể hiện bên A là anh T, chị H có nghĩa vụ giao tài sản cho bên B là anh T vào thời điểm Ủy ban nhân dân xã chứng thực nên nội dung này của hợp đồng cũng là không phải là thỏa Tân của các bên khi giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Năm là, Xét về giá trị đối với thừa đất các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng là tự thỏa Tân và phương thức T toán do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật nhưng giữa vợ chồng anh T và anh T không có một văn bản nào khẳng định về giá chuyển nhượng, về việc giao nhận tiền giữa các bên. Anh T tại pH tòa trình bày giá chuyển

nhượng 480 triệu đồng là theo giá thị trường là không chính xác vì số tiền 480 triệu đồng là số tiền mà anh T cho anh T vay để trả quỹ tín dụng chứ không phải là giá chuyển nhượng. Hiện tại, anh T cũng đang còn nợ quỹ tín dụng nhân dân xã Việt Ngọc 30 triệu đồng tiền gốc theo xác nhận ngày 13/10/2020 của Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc. Bản thân anh T cũng không cung cấp được căn cứ nào khẳng định số tiền 480 triệu đồng mà anh T đã đưa cho anh T để trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc là tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà anh T đã thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc và cũng không được anh T công nhận là tiền nhận chuyển nhượng tài sản đã ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ kết quả trúng đấu giá được thể hiện tại Quyết định số 919/QĐ- UBND ngày 27 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên thì thấy giá trúng đấu giá của mỗi lô tại vị trí tương đương cùng khu vực với vị trí đất của vợ chồng anh T thì mỗi lô có diện tích 95 m² chiều rộng mặt đường là 5m và chiều sâu 19 m trúng giá với mức giá thấp nhất là 359 triệu đồng và giá cao nhất là 460 triệu đồng. Do vậy, đối chiếu với diện tích 488 m² đất của anh T bao gồm chiều rộng mặt đường 11 m, chiều sâu 30 m và một phần giáp đường thôn có chiều rộng 10m, chiều sâu 27 m cùng với tài sản gắn liền trên đất thì mức giá 480 triệu đồng như anh T khẳng định là tương đương với giá thị trường tại thời điểm là không đúng sự thật. Thực tế giá trị của thửa đất tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá trị cao hơn 480 triệu đồng nhiều.

Sáu là, Xét về nghĩa vụ nộp Thuế, lệ phí đối với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất ghi rõ trách nhiệm nộp Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do bên B là anh T chịu trách nhiệm nhưng thực tế Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước ghi ngày 05/9/2019 lại ghi người nộp là “ông Nguyễn Quang T” là không đúng với nội dung đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bảy là, Xét về căn cứ của việc đã T toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Số tiền 480 triệu đồng mà anh T trình bày đã đưa cho anh T vào ngày 31/12/2018 là số tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất có sự chứng kiến của ông Lê Văn T, ông Dương Hồng L là cán bộ Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc. Nhưng trong Hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng là tự thỏa Tận và phương thức T toán do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật nên có cơ sở để khẳng định giữa các bên chưa có việc giao tiền chuyển nhượng trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời trình bày tại pH tòa của anh T đã khẳng định anh đã giao tiền chuyển nhượng cho anh T trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nội dung hợp đồng lại không thể hiện anh T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa Tận, không ghi cụ thể số tiền là bao nhiêu. Anh T cũng không cung cấp được căn cứ khẳng định số tiền 480 triệu đồng là tiền trả trước cho việc chuyển nhượng, cũng không được những người có mặt khi anh T đưa tiền cho anh T xác nhận đó là tiền trả trước cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà những người làm chứng đều xác nhận có việc anh T vay tiền của anh T, anh T trả tiền hộ anh T vào Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc. Anh T

trình bày tại pH tòa là do hợp đồng đã có sẵn các nội dung như vậy, anh không kiểm tra là cơ sở để khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2019 nêu trên không phải là thể hiện nội dung thỏa Tân giữa các bên khi ký kết hợp đồng trên.

Tám là, Xét về mục đích nhận chuyển nhượng của bên chuyển nhượng: Tại pH tòa, anh T trình bày anh nhận chuyển nhượng đất của anh T với mục đích để kinh doanh. Tuy nH, lời trình bày của anh Trần Văn Q là bạn bè thân thiết với anh T, anh Q công nhận là anh T kể lại với anh việc anh T có nói với anh T là số tiền vay đã đến 900 triệu, nếu số tiền nợ lên đến 1, 2 tỷ thì anh T sẽ bán nhưng anh T không nói gì. Như vậy, có cơ sở khẳng định số tiền 480 triệu đồng mà anh T giao cho anh T không phải là tiền chuyển nhượng tài sản mà là tiền vay vì nếu anh T đã nhận chuyển nhượng đất và tài sản để kinh doanh thì việc chuyển nhượng của anh T cho người mua không phụ Tộc vào số tiền mà anh T đã nợ của anh T.

Chín là, Xét về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại Điều 69 của Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014 có quy định: “*Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản 1. Trường hợp cần ngăn chặn hoặc phát hiện đương sự có hành vi chuyển quyền sở hữu, sử dụng, tẩu tán, hủy hoại, thay đổi hiện trạng tài sản, trốn tránh việc thi hành án, Chấp hành viên ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của người phải thi hành án, tài sản chung của người phải thi hành án với người khác*”.

Tại Điều 19 Nghị định số 62/2015/NĐ- CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự hướng dẫn: “*Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Kể từ thời điểm nhận được quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, cơ quan đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan không được thực hiện việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng hoặc thay đổi hiện trạng tài sản cho đến khi nhận được quyết định của Chấp hành viên về chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản*”.

Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt chứng thực ngày 03/01/2019 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên công nhận điều chỉnh thay đổi tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 234001 ngày 06/6/2011 vào ngày 04/01/2020. Tuy nH, tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng lại đang bị hạn chế bởi Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng số 21/QĐ- CCTHADS ngày 13 tháng 7 năm 2018 đang có hiệu lực của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên và quyết định này cũng đã được Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên giao cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên ngày 13/7/2018, giao cho Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt ngày 16/7/2018. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày

03/01/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2019 giữa anh Nguyễn Quang T và vợ là Ngô Thị H với anh Vũ Xuân T là trái quy định của pháp luật, vi phạm điều cấm của luật. Như vậy, các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2019, thay đổi trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 4/01/2019, đến ngày 24/5/2019 thì theo Quyết định số 07/QĐ- CCTHADS của Chi cục THSDS huyện Tân Yên mới có việc chấm dứt tạm dừng ,đăng ký quyền sở hữu tài sản đối với thửa đất chuyển nhượng giữa các bên.

Từ các căn cứ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2019 giữa anh Nguyễn Quang T và vợ là Ngô Thị H với anh Vũ Xuân T là hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa anh T và anh T. Ủy ban nhân dân xã Lam Cốt chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2019 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên công nhận việc chuyển nhượng ngày 04/01/2019 tại thời điểm đối tượng chuyển nhượng đang bị cấm chuyển quyền là không đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Như vậy, nguyên đơn anh T yêu cầu tuyên vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2019 đối với anh T là có căn cứ để chấp nhận.

** **Thứ hai:** Về nội dung yêu cầu tuyên vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11 tháng 9 năm 2019 giữa anh Vũ Xuân T, chị Nguyễn Thị G với anh Dương Văn H thì thấy:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K nhưng chưa được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên. Hội đồng xét xử xét thấy do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị H và anh T lập ngày 03/01/2019 vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/9/2019 giữa anh T, chị G và anh H cũng vô hiệu. Mặt khác, nội dung Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/2019 cũng thể hiện đối tượng chuyển nhượng không thể thực hiện được đó là tài sản 02 gian nhà bếp và 01 gian công trình vệ sinh là tài sản của vợ chồng anh T, chị H đang gắn liền trên đất. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2019 cũng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133, Điều 408 Bộ luật dân sự.

Như vậy, nguyên đơn anh T đề nghị tuyên vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị G và anh H là có căn cứ để chấp nhận.

** **Thứ ba:** Về yêu cầu Hủy phần thay đổi tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 234001 ngày 06/6/2011 công nhận quyền sử dụng diện tích 488 m² đất Tộc thừa số 180/1, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất tại thôn Vân Chung, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G cho chủ sử dụng đất là anh Vũ Xuân T thì thấy:*

Căn cứ hướng dẫn tại Mục 2 phần II về dân sự tại Công văn số 64/TANDTC- PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về việc thông báo

kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính thì thấy phần thay đổi trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là thủ tục hành chính khi Cơ quan có thẩm quyền công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên về công nhận biến động nên không cần thiết phải hủy phần thay đổi tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như yêu cầu của nguyên đơn anh T. Tuy nhiên, do nguyên đơn anh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nội dung trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này.

* Đối với Hậu quả của việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Do anh T, chị H do anh T đại diện theo ủy quyền và anh Vũ Xuân T, anh Dương Văn H và chị Nguyễn Thị H không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Tại pH tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh T yêu cầu anh T phải bồi thường thiệt hại cho anh T số tiền 159 triệu đồng. Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án anh T không có yêu cầu phản tố và tại pH tòa anh T vẫn không yêu cầu bồi thường thiệt hại, yêu cầu này của luật sư T tại pH tòa Hội đồng xét xử không xem xét, nếu có căn cứ anh T có quyền khởi kiện thành một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

* Đối với yêu cầu của Luật sư T đề nghị Hội đồng xét xử có kiến nghị, công văn và chuyển hồ sơ đề nghị Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Tân Yên điều tra, xác minh vụ việc để khởi tố vụ án hình sự về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của vợ chồng anh T: Vụ án Tòa án đang giải quyết là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vụ án dân sự, việc Tòa án đã xác định nguyên đơn anh T khi thực hiện lập Hợp đồng chuyển nhượng cho anh T không có mục đích chiếm đoạt tài sản của anh T, hiện tài sản chuyển nhượng anh T vẫn đang quản lý, sử dụng. Anh T chuyển nhượng khi đối tượng chuyển nhượng bị hạn chế về quyền chuyển dịch là vi phạm điều cấm của luật, nên Hội đồng xét xử đã tuyên hợp đồng vô hiệu. Do vậy, việc đề nghị của luật sư T tại pH tòa là không có căn cứ.

* Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên: Hội đồng xét xử xét thấy cần tiếp tục giữ nguyên Quyết định nêu trên cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật và xử lý số tiền đảm bảo mà anh T đã nộp theo quy định là anh Nguyễn Quang T được nhận lại số tiền 30 triệu đồng đã nộp bảo đảm tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Tân Yên vào ngày 19/9/2019 khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Do yêu cầu khởi kiện của anh T được chấp nhận một phần về tuyên hợp đồng vô hiệu nên anh T không phải chịu tiền xem xét, thẩm định tại chỗ. Đồng bị đơn anh T, anh H mỗi người phải chịu 1/2 số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, cụ thể mỗi người phải chịu là: 1.500.000 đồng: 2 = 750.000 đồng. Xác nhận anh T đã nộp đủ số tiền 1.500.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ, anh T và anh H phải hoàn trả cho anh T số tiền trên.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của anh T không được chấp nhận một phần nên anh T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, anh T và anh H mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[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; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Điều 227; Điều 228; Điều 229; điểm c khoản 2 Điều 266; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 133; Điều 357; Điều 407; Điều 408; Điều 427; khoản 2 Điều 468; Điều 500 của Bộ luật dân sự;

Điều 100 của Luật đất đai;

Điều 69 của Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014;

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;

Điểm a khoản 3 Điều 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Quang T về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2019 giữa anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị H và anh Vũ Xuân T là vô hiệu và hủy hợp đồng trên.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/9/2019 giữa anh Vũ Xuân T, chị Nguyễn Thị G và anh Dương Văn H là vô hiệu và hủy hợp đồng trên.

* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Quang T về việc: Hủy phần thay đổi tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 234001 ngày 06/6/2011 công nhận quyền sử dụng diện tích 488 m² đất Tộc thửa số 180/1, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất tại thôn Vân Chung, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc G cho chủ sử dụng đất là anh Vũ Xuân T.

[2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Anh Vũ Xuân T, anh Dương Văn H mỗi người phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Xác nhận anh T đã nộp đủ số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Anh Vũ Xuân T, anh Dương Văn H mỗi người phải hoàn trả cho anh T số tiền 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền chi 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 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 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 Nguyễn Quang T, anh Vũ Xuân T, anh Dương Văn H mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận anh Nguyễn Quang T đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai T số AA/2018/0005990 ngày 30/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

[4] Về áp dụng khẩn cấp tạm thời:

Tiếp tục giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên cho đến khi Bản án có hiệu lực pháp luật và anh Nguyễn Quang T được nhận lại số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) đã nộp bảo đảm tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Tân Yên ngày 19/9/2019 khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] 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, 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 Tận 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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PH TÒA

Nguyễn Lâm G Nguyễn Quốc Sửu

Nguyễn Thị Vân

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc G;
- VKSND huyện Tân Yên;
- Chi cục THA dân sự huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Vân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PH TÒA

Nguyễn Lâm G Nguyễn Quốc Sửu

Nguyễn Thị Vân

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc G;
- VKSND huyện Tân Yên;
- Chi cục THA dân sự huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PH TOÀN**

Nguyễn Thị Vân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PH TÒA

Nguyễn Lâm G Nguyễn Văn Kiêm

Nguyễn Thị Vân

