

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

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

Bản án số: **48/2022/DS-ST**
Ngày 20 tháng 9 năm 2022
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*".

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

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trần Kiên.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Hồng;
Ông Nguyễn Văn Tư.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Văn Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Chu Ngọc Linh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2022/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 57/2022/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP VN; địa chỉ: Số 89, đường L, phường L, quận Đ, tp HN; người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô C – Chủ tịch HĐQT; người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm T – Phó Giám đốc TT Pháp chế; người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Phan Văn N, ông Đàm Văn T, ông Sầm Ngọc T – Nhân viên xử lý nợ (có mặt ông Đàm Văn T).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1963; địa chỉ: SN 211, đường H, phường N, thành phố B (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Ngô Thị Q, sinh năm 1967; địa chỉ: SN 211, đường H, phường N, thành phố B (vắng mặt).

3.2. Bà Đào Thị M, sinh năm 1985; địa chỉ: SN 209, đường H, phường N, thành phố B (có mặt).

3.3. Chi cục THADS thành phố B; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành B; người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị VH – Chấp hành viên (vắng mặt).

3.4. Văn phòng Công chứng V; địa chỉ: Số nhà 01, ngõ 01, đường L, xã T, thành phố B; người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Anh H – Trưởng văn phòng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần VN (sau đây gọi tắt là: ngân hàng) trình bày:

Tại Hợp đồng tín dụng số: 110917-3985095-01-SME ngày 30/10/2017, Hợp đồng bảo lãnh số: 110917-3985095-02-SME/HĐBL ngày 30/10/2017, Phụ lục Hợp đồng số: 080218-3985095-01-SME ngày 09/02/2018, Hợp đồng bảo lãnh số: 02/HĐBL ngày 09/02/2018, hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản đảm bảo số: 298-C-950287 và các khế ước nhận nợ thì Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Minh Thắng Bắc Giang (sau đây gọi tắt là: Công ty Minh Thắng) vay vốn của ngân hàng với tổng số tiền là: 3.100.000.000 đồng. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng đã khởi kiện Công ty ra Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang và được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 15/2020/QĐST-KDTM ngày 07/9/2020, Quyết định được thi hành theo Quyết định số: 14/QĐ-CCTHADS ngày 09/11/2020 của Chi cục THADS thành phố B. Theo đó, Công ty Minh Thắng, bà Nguyễn Thị Viện, bà Vũ Thị Hương Giang và ông Nguyễn Văn D (do bà Ngô Thị Q đại diện) đã thừa nhận nợ ngân hàng và số tiền nợ tính đến ngày 29/8/2020 là 2.691.116.884 đồng (trong đó nợ gốc là: 1.784.457.583 đồng và nợ lãi là: 906.659.301). Nếu Công ty không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì những người bảo lãnh, gồm: Bà Nguyễn Thị Viện, bà Vũ Thị Hương Giang và ông Nguyễn Văn D có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay khoản nợ mà Công ty Minh Thắng còn nợ ngân hàng theo các hợp đồng bảo lãnh đã ký kết với ngân hàng. Quá trình tố tụng thi hành án, Công ty Minh Thắng không tự nguyện thi hành án. Qua xác minh thì Công ty Minh Thắng, bà Nguyễn Thị Viện, bà Vũ Thị Hương Giang chưa có điều kiện thi hành án, còn ông Nguyễn Văn D chỉ có tài sản chung với vợ là bà Ngô Thị Q là: Quyền sử dụng thửa đất số: Lô số 106, tờ bản đồ: Quy hoạch khu dân cư số 1, địa chỉ: Đường Hoàng Văn Thụ, phường Hoàng Văn Thụ (nay là phường Ngô Quyền), thành phố Bắc Giang, diện tích: 76,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 549531 do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 14/9/2006. Sổ vào sổ cấp giấy: H 03150/QĐ số 218/QĐ-UBND mang tên bà Ngô Thị Q, ông Nguyễn Văn D.

Tuy nhiên, ngày 02/10/2020 ông Nguyễn Văn D và bà Ngô Thị Q đã chuyển nhượng cho bà Đào Thị M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ&T và ngày 05/10/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, ông Dũng và bà Quyên chuyển nhượng tài sản trên sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 15/2020/QĐST-KDTM ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang có hiệu lực pháp luật. Mặt

khác, theo Quyết định nêu rõ về nghĩa vụ của ông Dũng cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là trường hợp Công ty Minh Thắng không thực hiện nghĩa vụ hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng thì ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Viện và bà Vũ Thị Hương Giang có nghĩa vụ liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Minh Thắng. Việc ông Dũng và bà Quyên chuyển nhượng tài sản nêu trên nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Nay, ngân hàng khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/10/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ&T và ngày 05/10/2020 ký kết giữa ông Nguyễn Văn D, bà Ngô Thị Q với bà Đào Thị M là vô hiệu;

2. Yêu cầu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn D có bản khai xác định: Ông là cổ đông của Công ty Minh Thắng do bà Nguyễn Thị Viện làm Giám đốc. Tháng 10/2017, ông cùng hai cổ đông khác là bà Nguyễn Thị Viện và bà Vũ Thị Hương Giang, có ký hợp đồng bảo lãnh cho công ty vay tiền Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với hạn mức 3.000.000.000 đồng. Số tiền vay, bà Viện đã sử dụng vào hoạt động của Công ty. Việc bảo lãnh, ông không dùng nhà đất là quyền sử dụng thửa đất số: Lô số 106, tờ bản đồ: Quy hoạch khu dân cư số 1, địa chỉ: Đường Hoàng Văn Thụ, phường Hoàng Văn Thụ (nay là phường Ngô Quyền), thành phố Bắc Giang, diện tích: 76,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 549531 do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 14/9/2006. Số vào sổ cấp giấy: H 03150/QĐ số 218/QĐ-UBND để bảo lãnh cho Công ty vay tín dụng. Quá trình làm ăn ông vay nợ nhiều, trong đó ông đang thế chấp tài sản này để vay tín dụng 3.360.000.000 đồng tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Bắc Giang, nên ông đã chuyển nhượng tài sản này cho bà Đào Thị M để trả nợ Ngân hàng và một số người khác mà ông nợ tiền. Theo ông thì khoản nợ đối với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng là trách nhiệm của Công ty Minh Thắng. Nay, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng yêu cầu Tòa án Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/10/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ&T và ngày 05/10/2020 ký kết giữa ông Nguyễn Văn D, bà Ngô Thị Q với bà Đào Thị M là vô hiệu, ông không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Ngô Thị Q cũng đồng nhất với ý kiến của ông Dũng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Đào Thị M xác định: Ngày 30/9/2020, bà và ông Dũng, bà Quyên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 106, tờ bản đồ: Quy hoạch khu dân cư số 1, địa chỉ: Đường Hoàng Văn Thụ, phường Hoàng Văn Thụ (nay là phường Ngô Quyền), thành phố Bắc Giang, diện tích: 76,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 549531, số vào sổ cấp giấy: H 03150/QĐ số 218/QĐ-UBND do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 14/9/2006; giá chuyển nhượng là 11.500.000.000 đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ&T (nay là Văn phòng Công chứng V), ngày

05/10/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang chỉnh lý trang 4 đứng tên bà. Nay, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng yêu cầu Tòa án Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/10/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ&T và ngày 05/10/2020 ký kết giữa bà với ông Nguyễn Văn D, bà Ngô Thị Q, bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng V có văn bản xác định: Ngày 02/10/2020, Văn phòng Công chứng Đ&T (nay là Văn phòng Công chứng V) có nhận được yêu cầu công chứng của ông Nguyễn Văn D và bà Ngô Thị Q, trú tại: SN 211, đường H, phường N, thành phố B. Ông Dưng bà Quyên yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số: 106, tờ bản đồ: Quy hoạch khu dân cư số 1, địa chỉ: Đường Hoàng Văn Thụ, phường Hoàng Văn Thụ (nay là phường Ngô Quyền), thành phố Bắc Giang, diện tích: 76,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 549531, số vào sổ cấp giấy: H 03150/QĐ số 218/QĐ-UBND do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 14/9/2006. Căn cứ vào Luật công chứng, Công chứng viên Văn phòng Công chứng V đã tiến hành chứng nhận hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật, theo số công chứng: 5001, quyền số: 19/2020.

Chi cục THADS thành phố B có văn bản xác định: Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2020/QĐST - KSTM ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang và đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Ngày 09/11/2020 Chi cục THADS thành phố B đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 14/QĐ-CCTHADS cho thi hành khoản “Buộc Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu Minh Thắng trả Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng tổng số tiền: 2.691.116.884 đồng (*Hai tỷ, sáu trăm chín mươi một triệu, một trăm mười sáu nghìn, tám trăm tám mươi tư đồng*), trong đó (số nợ gốc là 1.784.457.583 đồng, tiền lãi là 906.659.301 đồng)”. Kể từ ngày tiếp theo của ngày hòa giải thành (ngày 30/8/2020) Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu Minh Thắng còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn phát sinh trên nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay. Trường hợp Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu Minh Thắng không thực hiện nghĩa vụ hoặc trả không đầy đủ thì những người bảo lãnh gồm: chị Nguyễn Thị Viện, chị Vũ Thị Hương Giang, anh Nguyễn Văn D có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay khoản nợ mà Công ty Minh Thắng còn nợ Ngân hàng theo các hợp đồng bảo lãnh.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã cho Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu Minh Thắng Bắc Giang được hưởng thời gian tự nguyện thi hành án theo quy định của pháp luật. Hết thời gian tự nguyện Công ty Minh Thắng Bắc Giang không tự nguyện thi hành án. Chấp hành viên đã tiến hành xác minh điều kiện thi

hành án của Công ty Minh Thắng Bắc Giang (là người phải thi hành án), chị Nguyễn Thị Viện, Vũ Thị Hương Giang (là người có quyền lợi liên quan) không có tài sản gì để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Ông Nguyễn Văn D (là người có quyền lợi liên quan) chỉ có tài sản chung với vợ là bà Ngô Thị Q là QSD 76,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số: Theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1; địa chỉ thửa đất: đường Hoàng Văn Thụ, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, đã được UBND thành phố Bắc Giang cấp GCN số AE 549531 mang tên ông Dũng, bà Quyên. Ngày 02/10/2020 ông Dũng, bà Quyên đã chuyển nhượng cho bà Đào Thị M, sinh năm 1985; địa chỉ thường trú: phường Ngô Quyền, thành phố Bắc Giang. Ngày 05/10/2020 đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố chỉnh lý trang 4.

Căn cứ khoản 11, điều 1 Nghị Định số 33/2020/NĐ- CP ngày 17/3/2020 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ- CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang xác định việc chuyển nhượng này sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2020/QĐST - KSTM ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang có hiệu lực pháp luật nhằm chôn tránh nghĩa vụ thi hành án của ông Nguyễn Văn D. Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự, ngày 07/9/2021, Chi cục THADS thành phố B đã ban hành thông báo số 1136/TB- THADS về việc quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu cho các bên đương sự.

Sau khi nhận được thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang. Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 48 Luật Thi hành án dân sự, Chi cục THADS thành phố B đã ra quyết định hoãn thi hành án đối với Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu Minh Thắng Bắc Giang, chị Nguyễn Thị Viện, chị Vũ Thị Hương Giang và ông Nguyễn Văn D . Trong quá trình tổ chức thi hành án đối với vụ việc Chi cục THADS thành phố B đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của luật thi hành án dân sự. Chi cục THADS thành phố B đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng về việc “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, giữa bà Ngô Thị Q, ông Nguyễn Văn D với bà Đào Thị M*”

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa các đương sự giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

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

- Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ

phần Việt Nam Thịnh Vượng, như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/10/2020 ký kết giữa ông Nguyễn Văn D, bà Ngô Thị Q với bà Đào Thị M là vô hiệu;

2. Yêu cầu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

+ Về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ngân hàng đối với ông Nguyễn Văn D, bà Ngô Thị Q và bà Đào Thị M là quan hệ dân sự, nguyên đơn làm đơn khởi kiện theo thủ tục tố tụng tại Tòa án. Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang thụ lý, giải quyết vụ án là đúng với quy định của pháp luật và thẩm quyền được quy định tại các Điều 26; Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về sự vắng mặt của các đương sự:

Ông Nguyễn Văn D, bà Ngô Thị Q đã được triệu tập phiên tòa đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt. Đại diện Chi cục THADS thành phố B vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục vắng mặt.

[3] Xét thời hiệu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện:

3.1. Về thời hiệu khởi kiện:

Tài sản có tranh chấp được đưa ra giao dịch giữa ông Nguyễn Văn D, bà Ngô Thị Q và bà Đào Thị M ngày 02/10/2020. Tuy nhiên, ngày 07/9/2021, Chi cục THADS thành phố B có thông báo số: 1136/TB-THADS về việc thông báo quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Nên, thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo Điều 429 của Bộ luật dân sự.

3.2. Về yêu cầu khởi kiện của ngân hàng:

Tại Hợp đồng tín dụng số: 110917-3985095-01-SME ngày 30/10/2017, Hợp đồng bảo lãnh số: 110917-3985095-02-SME/HĐBL ngày 30/10/2017, Phụ lục Hợp đồng số: 080218-3985095-01-SME ngày 09/02/2018, Hợp đồng bảo lãnh số: 02/HĐBL ngày 09/02/2018, hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản đảm bảo số: 298-C-950287 và các khế ước nhận nợ thì Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Minh Thắng Bắc Giang vay vốn của ngân hàng với tổng số tiền là: 3.100.000.000 đồng. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng đã khởi kiện Công ty ra Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang và được giải quyết tại Quyết định

công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 15/2020/QĐST-KDTM ngày 07/9/2020, Quyết định được thi hành theo Quyết định số: 14/QĐ-CCTHADS ngày 09/11/2020 của Chi cục THADS thành phố B. Theo đó, Công ty, bà Nguyễn Thị Viện, bà Vũ Thị Hương Giang và ông Nguyễn Văn D (do bà Ngô Thị Q đại diện) đã thừa nhận nợ ngân hàng và số tiền nợ tính đến ngày 29/8/2020 là 2.691.116.884 đồng (trong đó nợ gốc là: 1.784.457.583 đồng và nợ lãi là: 906.659.301). Nếu Công ty không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì những người bảo lãnh, gồm: Bà Nguyễn Thị Viện, bà Vũ Thị Hương Giang và ông Nguyễn Văn D có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay khoản nợ mà Công ty còn nợ ngân hàng theo các hợp đồng bảo lãnh đã ký kết với ngân hàng. Ngày 02/10/2020 ông Nguyễn Văn D và bà Ngô Thị Q đã chuyển nhượng cho bà Đào Thị M quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ&T và ngày 05/10/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Hợp đồng bảo lãnh số: 110917-3985095-02-SME/HĐBL ngày 30/10/2017, Hợp đồng bảo lãnh số: 02/HĐBL ngày 09/02/2018, tại mục 1 Điều 1 có ghi: *“Bên bảo lãnh đồng ý, bằng toàn bộ tài sản của mình, bảo đảm vô điều kiện và không hủy ngang cho Bên được bảo lãnh trong việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh đối với Bên Ngân hàng phát sinh từ Hợp đồng cho vay...”*. Theo thỏa thuận này, giữa các bên không thể hiện bên bảo lãnh là ông Nguyễn Văn D xác định bảo lãnh cụ thể bằng tài sản gì. Mặt khác, tại thời điểm ông Dũng ký hợp đồng bảo lãnh (tháng 10/2017 và tháng 02/2018) thì tài sản là quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất, thửa số 106, tờ bản đồ: Quy hoạch khu dân cư số 1, địa chỉ: Đường Hoàng Văn Thụ, phường Hoàng Văn Thụ (nay là phường Ngô Quyền), thành phố Bắc Giang, diện tích: 76,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 549531, sổ vào sổ cấp giấy: H 03150/QĐ số 218/QĐ-UBND do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 14/9/2006, ông Nguyễn Văn D và bà Ngô Thị Q đang thế chấp để cho Công ty cổ phần thương mại và xuất nhập khẩu Phú Tài vay tín dụng tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Bắc Giang đến ngày 01/10/2020 Công ty Phú Tài mới tất toán tín dụng và giải chấp tài sản này của ông Dũng và bà Quyên. Điều này được thể hiện tại văn bản số: 1316/NHNo.BG-KTr ngày 09/5/2020 của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Bắc Giang gửi kèm theo tài liệu thể hiện Công ty Phú Tài ký hợp đồng vay vốn tín dụng, ông Nguyễn Văn D và bà Ngô Thị Q có ký hợp đồng thế chấp nêu trên từ năm 2011 cho đến khi Công ty Phú Tài tất toán và giải chấp tài sản. Do đó, khẳng định: Quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất, thửa số 106, tờ bản đồ: Quy hoạch khu dân cư số 1, địa chỉ: Đường Hoàng Văn Thụ, phường Hoàng Văn Thụ (nay là phường Ngô Quyền), thành phố Bắc Giang, diện tích: 76,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 549531, sổ vào sổ cấp giấy: H 03150/QĐ số 218/QĐ-UBND do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 14/9/2006 của ông Nguyễn Văn D và bà Ngô Thị Q không phải là

tài sản để bảo lãnh cho khoản vay tín dụng của Công ty Minh Thắng với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng bảo lãnh số: 110917-3985095-02-SME/HĐBL ngày 30/10/2017, Hợp đồng bảo lãnh số: 02/HĐBL ngày 09/02/2018. Ngoài ra, bà Ngô Thị Q và bà Đào Thị M đều xác định bà Mai dùng tiền của mình để tất toán với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Bắc Giang để giải chấp tài sản này, đồng thời ông Dũng bà Quyên chuyển nhượng cho bà Mai tài sản sau khi được giải chấp. Như vậy, đây là các giao dịch dân sự độc lập với nhau nên không có cơ sở cho rằng việc chuyển nhượng là nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ. Việc chuyển nhượng các tài sản nêu trên giữa ông Dũng, bà Quyên với bà Mai được thực hiện đúng quy định pháp luật, trên cơ sở tự nguyện của các bên, được Văn phòng công chứng chứng thực. Việc chiếm hữu tài sản của bà Mai là ngay tình. Do đó, Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng tài sản vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận. Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[4]. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Số tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 4.000.000 đồng do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản đã nộp và chi phí theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 180 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng, như sau:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/10/2020 đối với thửa đất số: 106, tờ bản đồ: Quy hoạch khu dân cư số 1, địa chỉ: Đường Hoàng Văn Thụ, phường Hoàng Văn Thụ (nay là phường Ngô Quyền), thành phố Bắc Giang, diện tích: 76,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 549531, số vào sổ cấp giấy: H 03150/QĐ số 218/QĐ-UBND do UBND thành phố Bắc Giang cấp ngày 14/9/2006, ông Nguyễn Văn D và bà Ngô Thị Q, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ&T và ngày 05/10/2020 (nay là Văn phòng Công chứng V) ký kết giữa ông Nguyễn Văn D, bà Ngô Thị Q với bà Đào Thị M là vô hiệu;

1.2. Yêu cầu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng phải chịu 4.000.000 đồng (*bốn triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đã nộp và chi phí.

3. Về án phí: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0001374 ngày 17/02/2022 tại Chi cục THADS thành phố B.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a,7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt kết quả bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND TP Bắc Giang;
- Chi cục THADS tp Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Nguyễn Trần Kiên