

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **413/2020/DS-ST**

Ngày: 23-11-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Trung Kiên

2. Bà Nguyễn Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Phương - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Trương Hà Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 16 đến 23 tháng 11 năm 2020 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 319/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2020 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 339/2020/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 219/2020/QĐST-DS ngày 29/10/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Trần H** sinh năm: 1969;

Địa chỉ: đường Q, Phường F, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1992; đường O, phường P, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; theo văn bản ủy quyền ngày 26/11/2019.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Đức A** – sinh năm 1963

Địa chỉ: đường N, phường P, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Cao Thị T, sinh năm 1982; địa chỉ: đường B, phường Y, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; theo văn bản ủy quyền ngày 16/12/2019.

2.2. Bà **Nguyễn Thị G** – sinh năm 1973;

Địa chỉ: đường O, Phường E, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 26/11/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – ông Phạm Trần H có bà Nguyễn Thị M - đại diện theo ủy quyền trình bày: Vợ chồng ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị G là chủ sử dụng phần đất có diện tích 7.995m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01967 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/4/2010.

Ngày 28/5/2012, bà G vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V – Chi nhánh I (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và thế chấp ½ quyền sử dụng đất của bà G thuộc phần đất 7.995m² nói trên để đảm bảo cho khoản vay này.

Đến hạn trả nợ, ông A và bà G không có khả năng thanh toán, Ngân hàng đã khởi kiện ông A, bà G ra tòa án. Tại Bản án số 1112/2018/DSPT ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử: “*Buộc bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền là 13.432.500.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp chậm trả tiền thì phải tiếp tục chịu lãi suất theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Đến thời hạn trả nợ mà bà G không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi ½ quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của bà G đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai để thu hồi nợ*”.

Sau khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành bản án, bà G không có khả năng thi hành án nên bà G thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H ½ quyền sử dụng đất của bà G với giá 13.432.500.000 đồng và ông H phải chịu thêm các khoản tiền lãi, phí, lệ phí giải chấp có liên quan đến khoản nợ này.

Về phía ông A cũng đồng ý chuyển nhượng cho ông H ½ quyền sử dụng đất còn lại của ông A với giá 12.000.000.000 đồng. Ngày 10/6/2019, ông H và ông A đã ký Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: “*giá chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt một lần ngay thời điểm ký thỏa thuận này; ông A sẽ ủy quyền cho ông H được toàn quyền thực hiện việc chuyển nhượng và quyết định mọi thủ tục chuyển nhượng liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên*”. Cùng ngày 10/6/2019, ông A đã ký nhận đủ 12.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng.

Ngày 17/6/2019, bà G cùng ông A ký với ông H Hợp đồng ủy quyền số 4861 tại Văn phòng công chứng Đ với nội dung ủy quyền như sau: “*Tham dự các buổi giải quyết, hòa giải, thương lượng với Ngân hàng về các khoản vay về nợ gốc, lãi vay và các chi phí phát sinh; Thanh toán nợ gốc, lãi vay và các chi phí khác cho Ngân hàng; Nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan khác từ ngân hàng; nộp và nhận hồ sơ xóa đăng ký thế chấp, bên B (ông H) được thay mặt và nhân danh bên A (ông A và bà G) toàn quyền chuyển nhượng và quyết định mọi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho cá nhân hoặc tổ chức khác...*”.

Căn cứ theo các thỏa thuận nêu trên, vào các ngày 08/8/2019 và ngày 02/10/2019 ông H đã lần lượt chuyển vào tài khoản của Ngân hàng số tiền

6.000.000.000 đồng và 7.482.500.000 đồng, tổng cộng là 13.482.500.000 (bao gồm 13.432.500.000 đồng theo Bản án và 50.000.000 đồng tiền lãi phát sinh) để trả nợ thay cho bà G theo Bản án số 1112/2018/DSPT ngày 26/11/2018. Như vậy, cộng với số tiền 12.000.000.000 đồng đã thanh toán cho ông A trước đó thì ông H đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông A và bà G.

Ngày 02/10/2019, Ngân hàng đã có thông báo giải chấp số 27/TBGC-2019 với nội dung: *“Ngân hàng chấp nhận cho giải tỏa tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh I, cụ thể: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai”*.

Ngày 21/11/2019, Ngân hàng xác nhận nội dung: *“Ông Phạm Trần H là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Đức A, bà Nguyễn Thị G thực hiện nghĩa vụ thi hành án đã nộp tiền thanh toán nợ vay gồm gốc và lãi của ông Nguyễn Đức A, bà Nguyễn Thị G tại Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh I; Ngân hàng đã thực hiện thủ tục giải chấp tài sản và gửi đến các cơ quan có thẩm quyền”*.

Như vậy, ông H đã thực hiện đúng các thỏa thuận chuyển nhượng với ông A và bà G. Cụ thể, ông H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng tổng cộng 25.482.500.000 đồng, hoàn tất tất cả các thủ tục trả nợ cho ngân hàng, thi hành xong bản án số 112/2018/DSPT ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã thực hiện xong các thủ tục giải chấp... Trên thực tế ông H cũng đã nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng và nhận bàn giao toàn bộ phần đất 7.995m² từ ông A, bà G.

Tuy nhiên, ông H nhiều lần liên hệ bà G, ông A yêu cầu ra ký hợp đồng công chứng cho ông H để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng về mặt hình thức thì ông A, bà G né tránh, không thực hiện là vi phạm thỏa thuận, xâm phạm nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của ông H.

Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 7.995m² thuộc thửa 189, tờ bản đồ số 34, xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai giữa ông Phạm Trần H với ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị G.

2. Buộc ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị G thực hiện nghĩa vụ hoàn tất hình thức hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, cụ thể là ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H tại phòng công chứng và thực hiện các nghĩa vụ thuế liên quan đến việc chuyển nhượng.

3. Trong trường hợp ông Nguyễn Đức A, bà Nguyễn Thị G không thực hiện nghĩa vụ thì ông H được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cập nhật sang tên ông H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01967 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/4/2010.

Tại Bản tự khai đề ngày 27/12/2019, bị đơn – ông Nguyễn Đức A có bà Cao Thị T - đại diện theo ủy quyền trình bày:

Quyền sử dụng đất 7.995m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo GCN QSDĐ số 01967 ngày 01/4/2010 là do UBND huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị G. Đây là tài sản chung của ông A và bà G hình thành trong thời kỳ hôn nhân, ông A có $\frac{1}{2}$ và bà G có $\frac{1}{2}$. Hiện nay, ông A và bà G đã ly hôn, khi ly hôn cả hai chưa chia tài sản chung này nhưng tại Bản án phúc thẩm số 1112/2018/DSPT ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ghi nhận ông A có $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng và bà G có $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đối với phần đất này (trang 9 bản án phúc thẩm).

Đối với $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất của bà G, bà G đã thế chấp vay Ngân hàng, đến hạn trả nợ bà G không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng đã kiện bà G ra Tòa án. Tại Bản án phúc thẩm số 1112/2018/DSPT ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: *“Bà G phải trả cho Ngân hàng TMCP V 13.432.500.000 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thi hành án, đến hạn trả nợ mà bà G không thực hiện thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất của bà G”*. Khoản nợ này là của cá nhân bà G, hoàn toàn không liên quan gì đến ông A và không liên quan gì đến $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất của ông A.

Theo ông A được biết, do bà G không có tiền trả cho Ngân hàng nên bà G đã chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất của bà G cho ông Phạm Trần H với giá bằng số tiền mà bà G phải trả cho Ngân hàng, bà G sẽ ủy quyền cho ông H thanh toán tiền, giải chấp, xóa thế chấp sau đó ông H được quyền định đoạt, mua bán, chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất của bà G. Sau khi thỏa thuận với bà G, ông H có liên hệ ông A để nhận chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất còn lại. Vì không muốn rắc rối thủ tục tách thửa và không muốn liên quan gì đến việc kiện tụng, thi hành án với bà G nên ông A đã đồng ý chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất cho ông H với giá 12.000.000.000 đồng, giao tiền mặt một lần ngay sau khi ký hợp đồng tay, ông A sẽ ký ủy quyền cho ông H toàn quyền định đoạt, chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất của ông A.

Ngày 10/6/2019, ông A và ông H ký thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A đã nhận đủ 12.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng của ông H và ông A cũng đã bàn giao $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất của ông A cho ông H quản lý, sử dụng, ông H cũng đã nhận bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất từ Ngân hàng. Ngày 17/6/2019, ông A đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông H được toàn quyền định đoạt, chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất của ông A. Như vậy, ông A đã thực hiện đúng các thỏa thuận giữa hai bên, ông A không có vi phạm gì. Ông H không chuyển nhượng được theo hợp đồng ủy quyền là do phía bà G còn liên quan đến các thủ tục giải chấp, thi hành án các bản án của cá nhân bà G không liên quan gì đến ông A. Do đó, ông A đề nghị ông H liên hệ bà G để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Như vậy đối với các yêu cầu khởi kiện của ông H, ông A chỉ đồng ý với yêu cầu *“Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối phần đất có diện tích 7.995m² thuộc thửa 189, tờ bản đồ số 34 xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai giữa ông A, bà G và ông H”*. Đối với yêu cầu *“buộc thực hiện nghĩa vụ*

hoàn tất hình thức hợp đồng chuyển nhượng” thì đề nghị ông H liên hệ bà G để được giải quyết. Đối với yêu cầu “ông H được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông A không có ý kiến gì.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị G mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Bà Nguyễn Thị M là đại diện uỷ quyền của nguyên đơn – ông Phạm Trần H có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà Cao Thị T là đại diện uỷ quyền của bị đơn – ông Nguyễn Đức A có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị G vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Tòa án nhân dân quận Tân Bình tuân theo đúng pháp luật tố tụng về việc xác định quan hệ tranh chấp, tư cách đương sự, tiến hành thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành theo đúng trình tự tố tụng.

Về nội dung, qua tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện việc ông A và bà G có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 189, tờ bản đồ số 34, xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho ông H; ông H cũng đã thực hiện hết các nghĩa vụ trả nợ thay bà G và các nghĩa vụ khác liên quan đến thửa đất trên. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, đồng thời ghi nhận nguyên đơn có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận. Việc yêu cầu ông A và bà G ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại phòng công chứng là không cần thiết nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn - ông Phạm Trần H khởi kiện ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị G yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông A và bà G phải thực hiện nghĩa vụ hoàn tất hình thức hợp đồng chuyển nhượng. Đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng bị đơn - bà Nguyễn Thị G có địa chỉ cư trú tại quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ

luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về tố tụng:

Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2019 tại Văn phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Phạm Trần H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị M đại diện tham gia tố tụng. Căn cứ vào Giấy ủy quyền ngày 16/12/2019 tại Văn phòng công chứng K thì ông Nguyễn Đức A ủy quyền cho bà Cao Thị T đại diện tham gia tố tụng. Xét việc ủy quyền của đương sự là không trái với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Ngày 28/5/2020 bà Cao Thị T là đại diện ủy quyền của bị đơn – ông Nguyễn Đức A có đơn xin xét xử vắng mặt. Ngày 28/7/2020 đại diện ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M cũng có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn – bà Nguyễn Thị G dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để trình bày ý kiến, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng bà G vắng mặt không lý do, cũng không có ý kiến gì gửi cho Tòa. Do vậy, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Đối với yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 7.995m² thuộc thửa 189, tờ bản đồ số 34, xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai giữa ông Phạm Trần H với ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị G:

Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn đã được bị đơn thừa nhận, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định phần đất có diện tích 7.995m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01967 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông A, bà G ngày 01/04/2010.

Tại Bản án phúc thẩm số 1112/2018/DSPT ngày 26/11/2018 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận định: “*Xác định trong quyền sử dụng đất đối với 7.995m² đất thuộc thửa 189, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai ông A ½ và bà G ½*”, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, có cơ sở xác định phần diện tích đất 7.995m² nêu trên ông A có ½ quyền sử dụng đất và bà G có ½ quyền sử dụng đất. Hiện nay ông A và bà G đã ly hôn theo Bản án số 680/2019/HNGĐ-PT ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.1] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông H:

Bản án dân sự phúc thẩm số 1112/2018/DSPT ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử: “*1.2 Buộc bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm trả cho Ngân hàng V số tiền 13.432.500.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 201/HĐTD/2012 ngày 28/5/2012 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì hành. Trong trường hợp các bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải tiếp tục chịu lãi suất theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số*

201/HĐTD/2012 ngày 28/5/2012 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc; ...
1.3 Sau khi bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Đức A thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng V phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Đức A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01967 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 01/4/2010;”.

Ngày 17/6/2019, bà G lập Hợp đồng ủy quyền cho ông H với nội dung ủy quyền: “Tham dự các buổi giải quyết, hòa giải, thương lượng với ngân hàng về các khoản vay về nợ gốc, lãi vay và các chi phí phát sinh; thanh toán nợ gốc, lãi vay và các chi phí phát sinh khác cho Ngân hàng; Nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan khác từ ngân hàng; nộp và nhận hồ sơ xóa đăng ký thế chấp, nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau khi hoàn tất thủ tục xóa đăng ký thế chấp, Bên B (ông H) được thay mặt và nhân danh Bên A (bà G và ông A) toàn quyền chuyển nhượng và quyết định mọi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho cá nhân hoặc tổ chức khác; trong phạm vi ủy quyền, Bên B (ông H) được quyền tham dự các buổi giải quyết, hòa giải, làm việc với các cá nhân, tổ chức liên quan, được làm việc, thương lượng, đàm phán liên quan đến việc giải quyết thi hành án, nộp và nhận các khoản tiền trong quá trình thi hành án, cung cấp các tài liệu, chứng cứ liên quan; ...”.

Ngày 10/7/2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 167/QĐ-CCTHADS theo đơn yêu cầu của Ngân hàng.

Ngày 16/7/2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 1275/QĐ-CCTHADS đối với bà Nguyễn Thị G thi hành số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 121.432.500 đồng.

Ngày 08/8/2019, ông H thanh toán cho Ngân hàng số tiền 6.000.000.000 đồng.

Ngày 02/10/2019, ông H tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng số tiền 7.482.500.000 đồng.

Ngày 02/10/2019, Ngân hàng ra Thông báo giải chấp số 27/TBGC-2019 với nội dung “chấp nhận cho giải tỏa tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh I, cụ thể: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai”. Cùng ngày, Ngân hàng cũng đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông H.

Ngày 03/10/2019, ông H có đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp, được Ngân hàng xác nhận.

Ngày 04/10/2019, Ngân hàng có Công văn số 88/KD-2019 gửi các cơ quan về việc Giải tỏa Công văn số 23/KD-2015 ngày 10/3/2015 của Ngân hàng với nội dung: “Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 34, địa chỉ thửa đất: xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai do ông A và bà G là chủ sở hữu/sử dụng... Hiện tại ông A và bà G đã thanh toán dứt nợ vay tại Ngân hàng V – Chi nhánh I. Ngân hàng chúng tôi đồng ý

xóa thế chấp tài sản trên, Ngân hàng đã phát hành Thông báo giải chấp có 27/TBGC-2019 ngày 02/10/2019 và Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 02/10/2019 gửi đến các cơ quan chức năng. Để hoàn tất thủ tục xóa thế chấp cho tài sản trên, Ngân hàng chúng tôi có công văn này gửi đến Ủy ban nhân dân xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, tỉnh Đồng Nai xác nhận đồng ý cho giải tỏa Công văn số 23/KD-2015 của Ngân hàng V – Chi nhánh I gửi đến Quý cơ quan ngày 10/3/2015”.

Ngày 11/5/2020, ông H đã nộp thay tiền án phí dân sự sơ thẩm là 121.432.500 đồng thay bà G theo Biên lai thu tiền số 0001402 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Nai. Như vậy, Bản án số 1112/2018/DSPT ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã được thi hành xong.

Từ các căn cứ trên có cơ sở xác định đối với $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất của bà G được thế chấp, đảm bảo thi hành cho khoản nợ của Ngân hàng là 13.432.500.000 đồng và khoản tiền lãi phát sinh. Bà G đã thỏa thuận chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất của bà G cho ông H với giá bằng số tiền phải trả cho Ngân hàng và các khoản lãi suất, chi phí phát sinh. Việc thỏa thuận chuyển nhượng của bà G và ông H là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014: “*Nhà nước khuyến khích đương sự tự nguyện thi hành án*” nên có cơ sở để Hội đồng xét xử công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông H. Do đó, cần ghi nhận việc ông H được quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền xóa thế chấp theo đúng nội dung thỏa thuận giữa ông H và bà G.

[3.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và ông H:

Trong quá trình giải quyết vụ án ông A thừa nhận đã chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông A cho ông H với giá 12.000.000.000 đồng. Hai bên có lập Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2019, ông A thừa nhận đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho ông H theo Biên bản bàn giao đất được lập cùng ngày 10/6/2019; ông A đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông H được toàn quyền sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng, tặng cho $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất của ông A. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: “*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*”. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở để công nhận giao dịch chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất giữa ông A và ông H.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 7.995m² thuộc thửa 189, tờ bản đồ số 34, xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị G với ông Phạm Trần H.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông A và bà G phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng:

Như đã nhận định ở trên, có cơ sở xác định bà G đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất, ông A đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất; ông H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà G và ông A; ông H đã nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được ông A bàn giao đất để quản lý, sử dụng. Việc các bên chưa hoàn tất việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:* 1. *Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;* 2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*” có cơ sở để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà G và ông A với ông H. Vì vậy, không cần thiết phải buộc ông A, bà G phải hoàn tất hình thức hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[5] Đối với yêu cầu: “Trường hợp ông Nguyễn Đức A, bà Nguyễn Thị G không thực hiện nghĩa vụ thì ông H được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cập nhật sang tên ông H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01967 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/4/2010”:

Xét trong quá trình giải quyết vụ án, bà G không đến Tòa làm việc, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía ông A không đồng ý hỗ trợ ông H làm thủ tục cập nhật, sang tên thửa đất. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông H cần ghi nhận nội dung ông H được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xóa thế chấp, cập nhật, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[6] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử đồng ý với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu tại phiên tòa về việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn - ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng.

Nguyên đơn - ông Phạm Trần H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông H đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 116, 119, 120 và 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Phạm Trần H:

1.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Trần H với ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị G đối với phần đất có diện tích 7.995m² thuộc Thửa 189, Tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã U, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01967 ngày 01/4/2010 của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Đức A, bà Nguyễn Thị G.

1.2. Ông Phạm Trần H có quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xóa thế chấp, cập nhật, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01967 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/4/2010 theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trần H về việc buộc ông Nguyễn Đức A, bà Nguyễn Thị G thực hiện nghĩa vụ hoàn tất hình thức hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể là ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Phạm Trần H tại phòng công chứng và thực hiện các nghĩa vụ thuế liên quan đến việc chuyển nhượng đất.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đức A, bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng.

Ông Phạm Trần H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai số AA/2018/0031842 ngày 29/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H không phải nộp thêm án phí.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành

án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiện thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.Tân Bình;
- Chi cục THADS Q.Tân Bình
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Văn Hiếu