

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ THUẬN THÀNH
TỈNH BẮC NINH

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

Bản án số: 09/2023/DSST

Ngày: 11/4/2023.

*“V/v: Tranh chấp HĐ chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ THUẬN THÀNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đăng Dũng;

Bà Vũ Thị Lan Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân **thị xã Thuận Thành** tham gia phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 11/4/2023 tại trụ sở Toà án nhân dân **thị xã Thuận Thành** xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2023/TLST - DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐST- DS ngày 27 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1987.

Nơi thường trú: Phố Hồ, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

(Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Anh N, sinh năm 1971.
HKTT: Khu T, phường Khắc N, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

(Có mặt)

Bị đơn: Anh Lê Ngọc Q, sinh năm 1981.

Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1986.

Nơi thường trú: Phố Hồ, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

(Đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của các đương sự tại Toà án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Phía nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Chị và vợ chồng anh Lê Ngọc Q, chị Nguyễn Thị H1 có mối quan hệ bạn bè từ trước. Cuối năm 2022, vợ chồng anh Q, chị H1 có nhu cầu bán thửa đất số 165, tờ bản đồ số 32, diện tích 63m² tại phố Hồ, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh

Bắc Ninh nên chị đã đồng ý mua thửa đất trên với giá 1.700.000.000 đồng. Tuy nhiên do anh Q, chị H1 đang thế chấp thửa đất trên tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bắc Giang nên chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho chị. Vì vậy ngày 17/12/2022 giữa chị và anh Q, chị H1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên với nhau thể hiện bằng “Giấy biên nhận tiền và bàn giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” với nội dung: Chị H1, anh Q đồng ý chuyển nhượng cho chị toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 32, diện tích 63m² tại phố Hồ, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh. Tài sản trên đất là nhà 03 tầng kiên cố. Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 238373, số vào sổ cấp GCN: CH00949/QĐ 222 do UBND huyện Thuận Thành cấp ngày 01/4/2014 mang tên người chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị H1. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng.

Ngay sau khi hai bên ký hợp đồng, chị đã giao cho vợ chồng anh Q, chị H1 số tiền 650.000.000 đồng. Đối với số tiền còn lại là 1.050.00.000 đồng, chị sẽ có trách nhiệm trả nợ cho anh Q, chị H1 tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bắc Giang để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng. Ngoài ra anh Q, chị H1 cam kết ký ủy quyền cho chị làm thủ tục thanh toán nợ và rút Giấy chứng nhận trên tên để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 19/12/2022, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Huân vợ chồng anh Q, chị H1 đã ký Giấy ủy quyền cho chị được nhân danh và thay mặt cho anh Q, chị H1 thực hiện việc nộp hồ sơ, nhận kết quả, lập và ký các giấy tờ, văn bản liên quan đến thủ tục: Nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 238373, số vào sổ cấp GCN: CH00949/QĐ 222 đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 32, diện tích 63m² tại phố Hồ, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- Chi nhánh Bắc Ninh; Thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nếu có). Trong phạm vi ủy quyền chị được toàn quyền quyết định mọi vấn đề phát sinh liên quan.

Sau khi ký Giấy ủy quyền, anh Q, chị H1 hẹn chị ngày 21/12/2022 đến Ngân hàng để chị trả tiền Ngân hàng thay anh Q, chị H1 và rút sổ về. Tuy nhiên vợ chồng anh Q, chị H1 không đến như đã hẹn và từ đó đến nay trốn tránh chị.

Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng xong, cùng ngày 17/12/2022 chị còn cho vợ chồng anh Q, chị H1 vay thêm số tiền 159.000.000 đồng để làm ăn. Khi chị cho vay số tiền này, hai bên có viết giấy vay tiền và thỏa thuận thời hạn vay là 12 tháng (kể từ ngày 17/12/2022 đến ngày 17/12/2023). Trong giấy vay tiền không ghi mức lãi suất mà ghi tự thỏa thuận. Tuy nhiên hai bên tự thỏa thuận miệng với nhau là anh Q, chị H1 phải trả lãi bằng lãi suất Ngân hàng cho vay là 12%/1 năm và hàng tháng phải chuyển trả lãi cho chị vào ngày 17. Nhưng từ đó đến nay anh

Q, chị H1 không trả chị tiền lãi theo đúng cam kết.

Nay chị đề nghị Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2022 giữa chị với anh Lê Ngọc Q, chị Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 165, diện tích 63m² địa chỉ tại: phố Hồ, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nêu trên. Đồng thời buộc anh Q, chị H1 phải trả lại chị số tiền 159.000.000 đồng theo Giấy vay tiền ngày 17/1/2022.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 27/3/2023, phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nêu trên.

Phía bị đơn là anh Lê Ngọc Q, chị Nguyễn Thị H1 trình bày:

Do vợ chồng anh chị có vay của chị H 02 lần tiền với tổng số tiền là 600 triệu đồng. (Cụ thể: Ngày 29/6/2021 vay 300 triệu đồng và ngày 30/9/2021 vay 300 triệu đồng. Cả 02 lần vay anh chị đều viết giấy biên nhận với chị H). Chị H cho vợ chồng anh chị vay số tiền này trong thời hạn 01 năm tuy nhiên đến cuối tháng 9/2022, vợ chồng anh chị chưa trả được số tiền đã vay của chị H. Vì vậy ngày 17/12/2022, vợ chồng anh chị đã ký “Giấy biên nhận tiền và bàn giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” với nội dung như chị H trình bày là đúng.

Tuy nhiên đến nay giữa vợ chồng anh, chị và chị H không thống nhất được về với nhau về việc chuyển nhượng thửa đất trên vì vậy chị H có đơn đề nghị Tòa án Tuyên bố “Giấy biên nhận tiền và bàn giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” ngày 17/12/2022 giữa vợ chồng anh chị với chị H vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vợ chồng anh, chị nhất trí với yêu cầu của chị H và đồng ý trả lại chị H số tiền 650.000.000 đồng theo Hợp đồng này.

Anh Q, chị H1 cũng xác nhận anh chị chưa bàn giao tài sản cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 32, tờ bản đồ số 165, diện tích 63m² tại phố Hồ, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh cho chị H.

Ngoài ra vợ chồng anh Q, chị H1 cũng xác nhận cùng ngày 17/12/2022, chị H có cho vợ chồng anh chị vay số tiền 159.000.000 đồng. Đến nay vợ chồng anh chị cũng đồng ý trả chị H số tiền này. Tuy nhiên trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của chị H rút yêu cầu đề nghị Tòa án đòi vợ chồng anh, chị phải trả chị H số tiền 159.000.000 đồng theo Giấy vay tiền ngày 17/12/2022, vợ chồng anh chị cũng đồng ý.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Ông Nguyễn Anh Nghĩa là người đại diện theo uỷ quyền của chị H vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án: Tuyên bố “Giấy biên nhận tiền và bàn giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 17/12/2022 giữa

chị với anh Lê Ngọc Q, chị Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 165, diện tích 63m² địa chỉ tại: phố Hồ, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu và buộc anh Q, chị H1 phải trả lại chị H số tiền 650.000.000 đồng theo Hợp đồng này.

- Anh Lê Ngọc Q, chị Nguyễn Thị H1 đồng ý với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của chị H.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng và đầy đủ.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 228, 235, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 117, 119, 122, 129, 131, 132, khoản 1 Điều 408, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự. Khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu H.

Tuyên bố “Giấy biên nhận tiền và bàn giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” ngày 17/12/2022 giữa chị Nguyễn Thị Thu H với anh Lê Ngọc Q, chị Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 165, diện tích 63m² địa chỉ tại: phố Hồ, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Lê Ngọc Q, chị Nguyễn Thị H1 về việc trả lại chị Nguyễn Thị Thu H số tiền 650.000.000 đồng.

2. Về án phí: Các đương sự phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Sau khi nghe ý kiến đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hiệu khởi kiện: Giấy biên nhận tiền và bàn giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa anh Lê Ngọc Q, chị Nguyễn Thị H1 với chị Nguyễn Thị Thu H được ký kết ngày 17/12/2022. Ngày 23/2/2023, Tòa án nhận đơn khởi kiện của chị H và thụ lý vụ án do vậy việc chị H khởi kiện để yêu cầu Tòa tuyên bố Hợp đồng vô hiệu vẫn còn trong thời hiệu theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Giấy biên nhận tiền và bàn giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 17/12/2022 giữa anh Lê Ngọc Q, chị Nguyễn Thị H1 (Bên A) với chị Nguyễn Thị Thu H (Bên B) có nội dung:

+ Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 32, diện tích 63m² tại phố Hồ, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh. Tài sản trên đất là nhà 03 tầng kiên cố. Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 238373, số vào sổ cấp GCN: CH00949/QĐ 222 do UBND huyện Thuận Thành cấp ngày 01/4/2014 mang tên người chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị H1.

+ Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Trong đó bên B đã thanh toán cho bên A số tiền mặt là 650.000.000 đồng. Đối với số tiền còn lại là 1.050.000.000 đồng, bên B sẽ có trách nhiệm trả nợ cho bên A tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bắc Giang do bên A đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên cho Ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng và rút Giấy chứng nhận nên trên để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng.

+ Bên B được toàn quyền quản lý, sử dụng định đoạt đối với tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

+ Bên A cam kết tài sản nêu trên không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án tại thời điểm chuyển nhượng tài sản.

+ Nếu bên A không thực hiện đúng những cam kết nêu trên thì bên A phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy: Thực chất Giấy biên nhận tiền và bàn giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 17/12/2022 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ký kết các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện. Mặc dù khi ký kết giao dịch này thì chị H1, anh Q đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng vì vậy theo quy định của pháp luật thì không đủ điều kiện chuyển nhượng. Tuy nhiên các đương sự đều thỏa thuận chị H sẽ có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng số tiền 1.050.000.000 đồng thay cho chị H1, anh Q sau đó sẽ rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng tại Ngân hàng. Do vậy xác định điều kiện thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên trong Hợp đồng các bên chỉ ký và điểm chỉ nhưng không được công chứng, chứng thực vì vậy theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu do không tuân thủ về hình thức.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, chị H, anh Q, chị H1 đều xác nhận sau khi ký hợp đồng chị H đã giao số tiền 650 triệu đồng cho anh Q, chị H1 nhưng anh Q, chị H1 chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa bàn giao tài sản cho chị H. Đến nay giữa các bên không thống nhất được về với nhau về việc chuyển nhượng thửa đất trên nên chị H đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu anh Q, chị H1 phải trả lại chị H số tiền 650 triệu đồng và phía anh Q, chị H1 cũng đồng ý với yêu cầu của chị H. Tuy nhiên do giao dịch dân sự giữa chị H với anh Q, chị H1 vô hiệu nên Tòa án không công nhận sự thỏa thuận của các

đương sự mà đưa ra xét xử theo quy định của pháp luật.

[3] Ngoài ra theo “Giấy biên nhận tiền và bàn giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 17/12/2022 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì chị H1, anh Q đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 165, tờ bản đồ số 32, diện tích 63m² tại phố Hồ, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bắc Giang. Tuy nhiên do các đương sự đều đề nghị tuyên bố giao dịch vô hiệu và thực tế các đương sự chưa thực hiện giao dịch với Ngân hàng liên quan đến Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Do vậy Tòa án xét thấy không cần thiết phải đưa Ngân hàng TTMCP Việt Nam Thịnh Vượng tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Về án phí: Do nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nghĩa vụ về tài sản của giao dịch dân sự vô hiệu này là số tiền 650 triệu đồng tương ứng với số tiền án phí là 30 triệu đồng. Anh Q, chị H1 phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản vì vậy anh Q, chị H1 phải chịu số tiền án phí này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 264, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 119, 120, 122, 129, 131, 132, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu H.

Tuyên bố “Giấy biên nhận tiền và bàn giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” ngày 17/12/2022 giữa chị Nguyễn Thị Thu H với anh Lê Ngọc Q, chị Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 165, diện tích 63m² địa chỉ tại: phố Hồ, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc anh Lê Ngọc Q, chị Nguyễn Thị H1 phải trả lại chị Nguyễn Thị Thu H số tiền 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự giác chấp hành thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án này 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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí:

Chị Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận chị H đã nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai số AA/2021/0005865 ngày 23/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Thành.

Anh Lê Ngọc Q, chị Nguyễn Thị H1 phải chịu 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND thị xã Thuận Thành;
- THADS thị xã Thuận Thành;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Minh Thu