

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 08/2020/DS-ST
Ngày 28 tháng 4 năm 2020
V/v Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm Phán - Chủ tọa Phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Tiến;
Các hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Phẩm
Bà Bùi Thị Hảo

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Huyền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Long Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2019/TLST- DS ngày 09/12/2019 về “ Tranh chấp đất đai”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2020/QĐXXST-DS ngày 13/4/2020 giữa các đương sự:

[1] Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Trọng B và bà Bùi Thị Thanh H. Địa chỉ: Tổ 15B, khu 2C, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Trọng B. (Ông B có mặt)

2. Bà Đào Thị A. Địa chỉ: Số 323, T10, tòa nhà CT4, Khu đô thị M, quận N, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

[2] Bị đơn:

Ông Tô Trọng H và bà Đinh Thị Hồng T.

Địa chỉ: Khu 1, phường Vân Cơ, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

(Ông H có mặt, bà T vắng mặt)

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị Thu H2, địa chỉ: Số 5A, ngõ 3, A, tổ dân phố 4, phường M, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Lê H3 – Công ty luật TNHH H. Địa chỉ:

tầng 7, số 31V, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

2. Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Địa chỉ: Đường H, phường T, TP V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N - Chấp hành viên. (Có mặt)

3/ Văn phòng Công chứng H

Địa chỉ: Đường Hùng Vương, phường N, TP V, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Văn M - Công Chứng viên. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn kiện và tại các bản tự khai nội dung khởi kiện của các nguyên đơn như sau:

Theo bản án số 27/DS-ST ngày 17/8/2018 của TAND thành phố V thì ông H, bà T phải trả cho ông B bà H 2.327.000.000đ và lãi xuất chậm trả theo Quyết định thi hành án số 38/QĐ-CCTHADS ngày 18/10/2018 của Chi cục THA dân sự thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Theo bản án số 125/2016/DS-ST ngày 23/8/2016 của TAND thành phố V thì ông H, bà T phải trả cho bà Đào Thị A 592.375.000đ và lãi xuất chậm trả theo Quyết định thi hành án số 25/QĐ-CCTHADS ngày 13/10/2016 của Chi cục THA dân sự thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Quá trình thi hành án được biết ông H, bà T có thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m² tại khu 2, phường Vân Cơ, V, tỉnh Phú Thọ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 211065 do UBND thành phố V cấp ngày 10/12/2010 và thế chấp vay vốn tại Phòng Giao dịch H, Ngân hàng N và phát triển nông thôn, chi nhánh Phú Thọ II.

Ngày 17/12/2018 ông H, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13 nói trên cho bà Đỗ Thị Thu H2 địa chỉ: Số 5A, ngõ 3, A, Tổ dân phố số 4, Phường M, Quận H, Hà Nội với số tiền là 200.000.000đ.

Chi cục THA dân sự thành phố V đã xác minh và ban hành quyết định kê biên tài sản trên. Để kịp thời ngăn chặn việc tẩu tán tài sản thi hành án, các nguyên đơn đề nghị:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2018 giữa ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T và bà Đỗ Thị Thu H2 lập tại Văn phòng Công chứng H.

Nội dung lời trình bày của ông H: Năm 2016 ông có vay tiền của Ngân hàng N và phát triển nông thôn chi nhánh H số tiền là 500.000.000đ, có thế chấp 01 mảnh đất tại khu 2 phường V. Về sau làm ăn gặp khó khăn không trả được số tiền

trên. Tháng 12/2018 chị H2 có hỏi mua với giá 600.000.000đ. Sau khi được sự đồng ý của ngân hàng cho ông được bán mảnh đất để có nguồn tiền trả nợ ngân hàng. Sau khi chị H2 nộp tiền vào ngân hàng, ngân hàng làm thủ tục quyết toán khoản nợ và cho ông được rút giấy CNQSD đất để làm sang tên cho chị H2. Ngày 26/01/2019 Chi cục THA dân sự thành phố V có ra thông báo về việc cưỡng chế mảnh đất trên do ông đang nợ tiền thi hành án. Sau đó ông có làm đơn đề nghị THA xác minh lại sự việc trên. Nay ông cam đoan việc bán mảnh đất trên là để thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngân hàng chứ hoàn toàn không có ý định gì khác. Ông B, bà H, bà A khởi kiện đề nghị Tòa án xác minh để làm rõ về việc ông phải bán đất để trả nợ ngân hàng là hoàn toàn sự thực. Các khoản tiền đang phải thực hiện thi hành án ông chưa có điều kiện thực hiện ông sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ sau. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà H2 là hợp lệ đúng pháp luật.

Nội dung lời trình bày của bà H2, của người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Cuối năm 2018 được biết thông tin ông H, bà T muốn bán thửa đất để trả nợ ngân hàng, bà H2 liên hệ và đồng ý mua giá 600 triệu đồng, tuy nhiên thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Được sự đồng ý của ngân hàng bà H2 đã trả tiền nợ ngân hàng thay cho ông H; Ngân hàng giải chấp hai bên hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng H. Về việc Hợp đồng được lập trước ngày 17/12/2018 có lý do cụ thể như sau: Do bà T phải bay sang Đài Loan, trong khi đó thì Giấy chứng nhận QSD đất ngân hàng đang giữ, và cũng để đảm bảo chắc chắn về việc mua bán trước khi trả nợ thay cho ông H để lấy giấy chứng nhận ra nên bà H2 đã yêu cầu và cùng ông H, bà T đến làm sẵn hợp đồng tại Văn phòng công chứng cho bà T ký trước, sau đó ngày 17/12/2018 khi lấy được giấy chứng nhận bà H2 đã cùng ông H đến hoàn thiện toàn bộ Hợp đồng. Việc mua bán chuyển nhượng là hợp pháp, không phải là tẩu tán tài sản, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định Hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Nội dung lời trình bày của THA dân sự thành phố V: Chi cục THA dân sự V đang thụ lý thi hành:

Bản án số: 125/2016/DS-ST ngày 23/8/2016. Hồ sơ thi hành án chủ động số 07/QĐ-CCTHADS ngày 04/10/2016. Các khoản phải thi hành là 27.695.000đ tiền án phí sơ thẩm đối với ông H, bà T. Hồ sơ thi hành án theo đơn yêu cầu số: 25/QĐ-CCVTHADS ngày 13/10/2016. Các khoản phải thi hành là số tiền 592.375.000đ ông H, bà T phải trả cho bà A theo bản án trên.

Bản án số 27/2018/DS-ST ngày 17/8/2018 của TAND thành phố V. Hồ sơ thi hành án chủ động số 28/QĐ-CCTHADS ngày 18/10/2018. Các khoản phải thi hành

là 78.540.000đ tiền án phí sơ thẩm đối với ông H, bà T. Hồ sơ thi hành án theo đơn yêu cầu số: 38/QĐ-CCVTHADS ngày 13/10/2016. Các khoản phải thi hành là số tiền 2.327.000.000đ mà ông H, bà T phải trả cho ông B, bà H theo bản án trên.

Quá trình thi hành án Chi cục thi hành án dân sự đã xác minh ông H, bà T sở hữu thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m² tại khu 2, phường V, V đã thế chấp vay vốn tại Phòng giao dịch H, ngân hàng N Việt Nam chi nhánh Phú Thọ II. Ngày 14/12/2018 ông H đã thanh toán trả nợ cho Phòng giao dịch số tiền là 605.480.555đ. Ngày 18/12/2018 xác minh tại Văn phòng công chứng H được biết ông H đã làm thủ tục xóa thế chấp ngày 17/12/2018. Ngày 18/12/2018 Chấp hành viên ban hành văn bản số 148/CV-CCTHADS gửi phòng tài nguyên môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất V về việc phối hợp thi hành án. Ngày 24/12/2019 ban hành quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản số 07/QĐ-CCTHADS đối với ông H, bà T. Ngày 25/3/2019 bà H2 xuất trình 01 hợp đồng chuyển nhượng đất công chứng tại Văn phòng công chứng H ngày 17/12/2019. Ngày 09/4/2019 ông H nộp 01 đơn xin tạm hoãn THA và 02 đơn đề nghị (trong đó có 01 đơn ký tên bà H2 đề ngày 05/02/2019 có xác nhận của phòng giao dịch H do bà Nguyễn Thị Bút K ký). Sau khi xem xét đơn đề nghị của bà H2 thấy chữ ký tại đơn không giống với chữ ký tại các biên bản làm việc giữa Chấp hành viên với bà H2, cũng không giống với chữ ký của bà H2 tại Hợp đồng chuyển nhượng đất. Ngày 06/5/2019 Chấp hành viên có văn bản số 413/CV-CCTHADS về việc đề nghị Ngân hàng N chi nhánh Phú Thọ II về việc phối hợp xác minh và cung cấp các chứng từ tất toán khoản tiền vay vốn của ông H bà T đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 1. Ngày 14/5/2019 Ngân hàng có văn bản số 39/NHNo.PTII-KTKS.m về việc cung cấp thông tin và gửi kèm theo các chứng từ giao dịch ngày 14/2/12/2018; lịch sử giao dịch in ngày 14/12/2018; phiếu xuất kho ngày 14/12/2018. Ngày 18/6/2019 Chi cục THA nhận được đơn của ông H đề nghị xác minh thực tế về việc gia đình ông H bán đất để nộp tiền vào ngân hàng. Ngân hàng N đã có văn bản trả lời số 545/NHNo.PHII – KTKS ngày 24/6/2019. Ngày 11/7/2019 Chấp hành viên xác minh tại ngân hàng làm rõ nội dung Công văn số 12/NHNo – PGD ngày 01/10/2018 của phòng giao dịch H (có bản xác minh kèm theo).

Ngày 23/7/2019 có thông báo về xác minh quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án và hướng dẫn đương sự, người liên quan làm đơn khởi kiện tại Tòa án.

Ngày 12/9/2019 Chi cục THA nhận được thông báo thụ lý vụ án. Sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án THA dân sự đã ban hành quyết định hoãn thi

hành án các khoản phải thi hành trên. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nội dung lời trình bày của ông Phùng Văn M là công chứng viên - đại diện Văn phòng Công chứng H:

Ngày 08 hoặc 09/12/2018 Văn phòng có ông H, bà T và bên nhận chuyển nhượng đất là bà H2 đến Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông xem thủ tục như hộ khẩu, chứng minh nhân dân thì thấy đúng quy định của pháp luật tại Điều 35 Luật Công chứng, riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thì đang thế chấp tại Ngân hàng, ông H có trả lời còn vài hôm nữa vợ phải đi nước ngoài nên không ở nhà được, hôm nay ra đây để làm hợp đồng chuyển nhượng, nếu thấy đủ thì Văn phòng cứ đánh máy văn bản để trống ngày cho mọi người ký trước vào để đó ông H về lo trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng để lấy giấy chứng nhận QSD đất ra và làm thủ tục xóa thế chấp ở cơ quan có thẩm quyền, khi nào xong trả cho bên mua và bán là được. Thấy phù hợp với Điều 38 nên văn phòng đã soạn Hợp đồng (04 bản) cho bà T và các bên đọc kỹ lại nhất trí thì ký vào rồi giữ lại toàn bộ, bảo ông H bà T về trả tiền ngân hàng lấy giấy chứng nhận, xóa thế chấp đem đến Văn phòng, ông xem đúng thủ tục rồi ký vào Hợp đồng và trả Hợp đồng cho các bên. Đến ngày 17/12/2018 ông H đem Giấy chứng nhận QSDĐ đến, xem kỹ thấy đúng nên ông đã ký vào hợp đồng và trả cho ông H 03 bản. Quan điểm: Đây là hợp đồng đơn giản thuận tụy, thủ tục hồ sơ đầy đủ và bản chính do cơ quan có thẩm quyền cấp và còn hiệu lực pháp luật. Con người cụ thể và ảnh trong chứng minh nhân dân và ngoài đời thực là một người, có địa chỉ hộ khẩu rõ ràng, trước đó không có thông tin, thông báo nào ngăn chặn tài sản và nhân thân của người đi làm hợp đồng. Ông đã chỉ đạo làm đúng quy định của pháp luật về công chứng. Vì lý do sức khỏe ông xin vắng mặt tất cả các buổi hòa giải, xét xử.

Nội dung quan điểm của Ngân hàng N, chi nhánh Phú Thọ II: Ngày 14/01/2016 ông Tô Trọng H và bà Đinh Thị Hồng T có vay vốn tại Ngân hàng N Chi nhánh Gia Cẩm Phú Thọ - PGD H (Nay là Ngân hàng N Chi nhánh Phú Thọ II – PGD H) theo hợp đồng tín dụng số 2707LAV 20160046/HĐTD. Số tiền vay: 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), mục đích vay: Kinh doanh hàng tạp hóa. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 211065, số vào sổ cấp GNCQSDĐ 2187 do UBND thành phố V cấp ngày 10/12/2010. Do làm ăn thua lỗ ông H, bà T không trả được nợ gốc, lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng N Chi nhánh Phú Thọ II – PGD H đã thống nhất hướng giải quyết và đồng ý để ông Tô Trọng H chủ động bán tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng. Ngày 14/12/2018 ông H đưa bà Đỗ Thị Thu H2 đến ngân hàng và

cùng bà H2 đã nộp 600.000.000đ trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 2707LAV 20160046/HĐTD ngày 14/01/2016 cho ông Tô Trọng H. Toàn bộ số tiền trên được hạch toán trả gốc, lãi của khoản vay. Ngân hàng N Chi nhánh Phú Thọ II – PGD H đã tất toán và trao trả giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 211065, cho ông Tô Trọng H. Do vậy Ngân hàng N Chi nhánh Phú Thọ II xác nhận việc bà H2 cùng ông H mang tiền đến trả nợ khoản vay 600.000.000đ của ông Tô Trọng H là hoàn toàn đúng sự thật. Ngân hàng N Chi nhánh Phú Thọ II đề nghị không tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đề nghị Tòa án sử dụng thông tin, tài liệu (Do ngân hàng cung cấp) đúng mục đích, phạm vi pháp luật quy định.

Bà Đinh Thị Hồng T đã xuất cảnh ngày 12/12/2018, ông H khai do làm ăn kinh tế thua lỗ nên vợ chồng mâu thuẫn, sau khi sang Đài Loan bà Tâm cũng trốn ra ngoài vợ chồng không có liên hệ gì nên không rõ địa chỉ, anh Tô Tiến D (con trai bà T, ông H) cũng xác định vẫn liên lạc được với mẹ qua Zalo nhưng cũng không rõ địa chỉ cụ thể.

Tại Kết luận giám định số 246/KLGD - 2020 ngày 25/02/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Phú Thọ kết luận: “Chữ ký đứng tên Đinh Thị Hồng T và các chữ “Đinh Thị Hồng T” dưới mục “Bên chuyển nhượng” trên “Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất” (mẫu cần giám định ký hiệu A) so với chữ ký đứng tên Đinh Thị Hồng T và các chữ “Đinh Thị Hồng T” dưới mục “Người ủy quyền; bên B” trên “Giấy ủy quyền”; “Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” (mẫu so sánh ký hiệu M1,M2) **là do cùng một người ký và viết ra.**

Về giá trị thửa đất: Giá thẩm định của Ngân hàng khi nhận tài sản bảo đảm cho khoản vay tín dụng là 700 triệu đồng, ông H xác định khoảng 600 triệu đồng, ông B xác định khoảng 800 triệu đồng, bà A đồng ý với ý kiến của ông B về giá; kết quả của tổ chức thẩm định độc lập (Công ty TNHH thẩm định giá S do bà H2 yêu cầu) xác định thửa đất trị giá là 620 triệu đồng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông B, bà A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các nội dung như đã trình bày tại đơn khởi kiện, các bản tự khai. Bị đơn ông H giữ nguyên lời trình bày như bản tự khai.

Ông H3 xác định việc nhận chuyển nhượng là phù hợp với pháp luật, đất đã được thế chấp tại ngân hàng từ khi chưa có bản án, yêu cầu xác định hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

(Chi tiết lời trình bày của các đương sự trong biên bản phiên tòa).

Kiểm sát viên đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì không có cơ sở xác định việc chuyển nhượng đất là tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh việc thi hành án (chi tiết tại bài phát biểu lưu hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Ông B, bà H, bà A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 17/12/2018 giữa ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T và bà Đỗ Thị Thu H2 lập tại Văn phòng Công chứng H.

Tranh chấp là tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Bà Đinh Thị Hồng T đã xuất cảnh ra nước ngoài trước thời điểm Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý vụ án, nên TAND thành phố V chuyển hồ sơ vụ án cho TAND tỉnh Phú Thọ giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Ông Nguyễn Trọng B, bà Bùi Thị Thanh H, bà Đào Thị A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 17/12/2018 giữa ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T và bà Đỗ Thị Thu H2 lập tại Văn phòng Công chứng H vì cho rằng vợ chồng ông H, bà T đã tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án bởi: Bản án số 27/DS-ST ngày 17/8/2018 của TAND thành phố V buộc ông H, bà T phải trả cho ông B và H 2.327.000.000đ và Bản án số 125/2016/DS-ST ngày 23/8/2016 của TAND thành phố V buộc ông H, bà T phải trả cho bà Đào Thị A 592.375.000đ đều đã có hiệu lực pháp luật. Chi cục thi hành án dân sự thành phố V đã ra quyết định thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự thành phố đã xác minh ông H, bà T có thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m² tại khu 2, phường Vân Cơ, V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 211065 do UBND thành phố V cấp ngày 10/12/2010 đang thế chấp vay vốn tại Phòng Giao dịch H, ngân hàng N và phát triển nông thôn, chi nhánh Phú Thọ II, nhưng ngày 17/12/2018 ông H, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Đỗ Thị Thu H2 địa chỉ: Số 5A, ngõ 3, A, Tổ dân phố số 4, Phường M, Quận H, Hà Nội.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngân hàng N - Chi nhánh Gia Cẩm Phú Thọ (Nay là Ngân hàng N- Chi nhánh Phú Thọ II) (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng N - Chi nhánh Phú Thọ II) và

ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T xác nhận có ký kết Hợp đồng tín dụng số 2707-LAV-201600046/HĐTD ngày **14/01/2016**, theo đó Ngân hàng N – Chi nhánh Phú Thọ II cho ông H, bà T vay số tiền là 500.000.000đ, thời hạn vay là một năm và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2707-LCP201600031 ngày 14/01/2016; Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 100m² đất, thửa số 13, tờ bản đồ số 01, tại khu 2, phường V, V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 211065 do UBND thành phố V cấp ngày 10/12/2010 đứng tên ông H, bà T; giá trị tài sản thế chấp là 700.000.000đ. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Tại Công văn số 12/NHNo - PGD ngày 01/10/2018 của Ngân hàng N - Chi nhánh Phú Thọ II – PGD H về việc thực hiện kế hoạch trả nợ. Ngân hàng N – Chi nhánh Phú Thọ II – PGD H đồng ý cho ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T cam kết tìm mọi nguồn thu và chủ động bán tài sản trả nợ cho Ngân hàng N – Chi nhánh Phú Thọ II – PGD H chậm nhất đến ngày 31/12/2018. Việc đồng ý để cho ông H, bà T chủ động bán tài sản thế chấp để trả nợ khoản vay theo Hợp đồng tín dụng đã hết hạn là đúng theo điều khoản đã ký kết tại hợp đồng thế chấp tài sản và đúng pháp luật.

[2.3] Sau khi tìm được người nhận chuyển nhượng tài sản là bà Đỗ Thị Thu H2, ngày 08,09/12/2018 ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T và bà Đỗ Thị Thu H2 đã đến Văn phòng Công chứng H để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do các bên chưa xuất trình được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc nên Văn phòng Công chứng H chỉ lập hợp đồng cho các bên ký xác nhận trước. Ngày 14/12/2018 ông Tô Trọng H và bà Đỗ Thị Thu H2 đến Ngân hàng N - Chi nhánh Phú Thọ II - PGD H và cùng bà H2 nộp số tiền 600.000.000đ trả nợ khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 2707-LAV-201600046/HĐTD ngày 14/01/2016 cho ông Tô Trọng H. Ngân hàng N - Chi nhánh Phú Thọ II – PGD H đã tất toán, xuất kho tài sản là Quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ 211065), ngày 17/12/2018 xóa thế chấp trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 211065 cho ông Tô Trọng H. Cùng ngày 17/12/2018 ông Tô Trọng H đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 211065 đến Văn phòng Công chứng H đã hoàn thiện hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất giữa ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T với bà Đỗ Thị Thu H2. Theo Kết luận giám định số 246/KLGĐ - 2020 ngày 25/02/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Phú Thọ thì “Chữ ký đứng tên Đinh Thị Hồng T và các chữ “Đinh Thị Hồng T” dưới mục “Bên chuyển nhượng” trên “Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất” (mẫu cần giám định ký hiệu A) so với chữ ký đứng tên Đinh Thị Hồng T và các chữ “Đinh Thị Hồng T” dưới mục “Người ủy quyền; bên B” trên

“Giấy ủy quyền”; “Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” (mẫu so sánh ký hiệu M1,M2) là do cùng một người ký và viết ra. Vì vậy, lời trình bày của công chứng viên Phùng Văn M, của ông Tô Trọng H và bà Đỗ Thị Thu H2 về lý do Văn phòng Công chứng H lập trước hợp đồng để bà T ký trước đi xuất khẩu Đài Loan là có cơ sở. Chi cục thi hành án dân sự V cho rằng chữ ký trong đơn của bà H2 không giống với chữ ký tại Hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh; Ngân hàng N - Chi nhánh Phú Thọ II đã có trả lời về việc tại sao đơn được viết ngày 05/02/2018 (ngày mừng một tết) nhưng vẫn có xác nhận của Ngân hàng N - Chi nhánh Phú Thọ II, đồng thời các tình tiết này không phải là căn cứ chứng minh cho việc tâu tán tài sản.

Về giá trị quyền sử dụng thửa đất số 13: Khi thẩm định cho vay Ngân hàng xác định giá là 700.000.000đ, ông H xác định khoảng 700.000.000đ, ông B, bà H, bà A xác định khoảng 800 triệu đồng nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh; Giá của Tổ chức thẩm định độc lập do bà H2 yêu cầu là 620 triệu Như vậy giá trị thực tế của thửa đất mà bà H2 nhận chuyển nhượng là 600.000.000đ cơ bản phù hợp với giá trị của thửa đất.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T và bà H2 đối với quyền sử dụng 100m² đất, thửa số 13, tờ bản đồ số 01, tại khu 2, phường Vân Cờ, V đúng quy định của pháp luật, việc công chứng của Văn phòng Công chứng H phù hợp với quy định của Luật công chứng.

[2.4] Quyền sử dụng 100m² đất ở, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01 thuộc khu 2, phường Vân Cờ, TP. V, T. Phú Thọ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T, nhưng ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T đã thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh Phú Thọ II – Phòng giao dịch H từ ngày 14/01/2016 để bảo đảm cho khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng cùng ngày 14/01/2016. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2018 giữa Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T và bà Đỗ Thị Thu H2 thực tế đó là xử lý tài sản thế chấp để trả nợ khoản tiền mà ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T đã vay của Ngân hàng N - Chi nhánh Phú Thọ II – PGD H từ ngày 14/01/2016 nhưng đã quá hạn ông H, bà T không trả gốc, lãi được, trước khi có Bản án số 125/2016/DS-ST ngày 23/8/2016 và Bản án số 27/DS-ST ngày 17/8/2018 của TAND thành phố V. Do đó không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01 thuộc khu 2, phường Vân Cờ, V giả tạo; không phải ông H, Tâm cố tình tâu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Việc nhận chuyển nhượng đất của bà H2 là ngay tình; hợp đồng chuyển nhượng đất có hiệu lực pháp luật.

Vì vậy, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m² tại khu 2, phường Vân Cơ, V ngày 17/8/2018 giữa ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T và bà Đỗ Thị Thu H2 của ông Nguyễn Trọng B, bà Bùi Thị Thanh H, bà Đào Thị A không được chấp nhận.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng:

Án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông B, bà H, bà A phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Chi phí tố tụng: Số tiền 2.000.000đ chi phí giám định chữ ký, chữ viết trên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/12/2018 tại Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Phú Thọ bà H2 xin tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên!.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 116,117, 118,119, 124, Điều 500, 501, 502 của BLDS năm 2015; Điều 26, 37, 147, của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 43 Luật công chứng; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trọng B, bà Bùi Thị Thanh H, bà Đào Thị A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất giữa ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T và bà Đỗ Thị Thu H2 lập tại Văn phòng Công chứng H ngày 17/12/2018 đối với quyền sử dụng 100m² đất, thửa số 13, tờ bản đồ số 01, tại khu 2, phường Vân Cơ, V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 211065 do UBND thành phố V cấp ngày 10/12/2010 đứng tên ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng 100m² đất, thửa số 13, tờ bản đồ số 01, tại khu 2, phường Vân Cơ, V giữa ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T và bà Đỗ Thị Thu H2 lập tại Văn phòng Công chứng H ngày 17/12/2018 có hiệu lực pháp luật.

[3] Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Trọng B, bà Bùi Thị Thanh H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số AA/2019/0000503 ngày 29/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Bà Đào Thị A phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số AA/2019/0000502 ngày 29/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Bà Đỗ Thị Thu H2 tự nguyện chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết, chữ số tại Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Phú Thọ. Xác nhận bà H2 đã nộp đủ 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS TP. V;
- Các đương sự;
- Lưu: HS+AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Việt Tiến

100m² đất, thửa số 13, tờ bản đồ số 01, tại khu 2, phường Vân Cơ, V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 211065 do UBND thành phố V cấp ngày 10/12/2010 đứng tên ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng 100m² đất, thửa số 13, tờ bản đồ số 01, tại khu 2, phường Vân Cơ, V giữa ông Tô Trọng H, bà Đinh Thị Hồng T và bà Đỗ Thị Thu H2 lập tại Văn phòng Công chứng H ngày 17/12/2018 có hiệu lực pháp luật.

[3] Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Trọng B, bà Bùi Thị Thanh H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số AA/2019/0000503 ngày 29/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Bà Đào Thị A phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số AA/2019/0000502 ngày 29/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Bà Đỗ Thị Thu H2 tự nguyện chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết, chữ số tại Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Phú Thọ. Xác nhận bà H2 đã nộp đủ 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Phẩm

Bùi Thị Hảo

Nguyễn Việt Tiến