

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 41/2024/DS-ST

Ngày 20-5-2024

"V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN - TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Bích Hiền

Các hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thanh Vân- Bà Võ Thu Trang

Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Ngọc Minh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

Đại diện VKSND thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên: Bà Đinh Thị Hương Lý – Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 22/2024/TLST - DS ngày 01 tháng 02 năm 2024 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2024/QĐXX-DS ngày 04/5/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Hồng L1, sinh năm 1982, Nơi thường trú: tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt)

2. Bị đơn: 2.1) Ông Đào Việt C, sinh năm 1968 (có mặt)

2.2) Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1971 (có đơn xin xử vắng mặt)

Cùng nơi thường trú: tổ C, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, chỗ ở: tổ B, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thuế thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Xuân T – chức vụ Chi cục Trưởng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo nguyên đơn trình bày: Do cùng kinh doanh sắt thép nên giữa bà Nguyễn Hồng L1 và vợ chồng ông Đào Việt C, bà Trần Thị Thu H có quen biết nhau nên được biết vợ chồng ông C có thể chấp 02 thửa đất địa chỉ phường C để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh T2 (viết tắt Ngân hàng). Do đã đến kỳ phải trả nợ Ngân hàng nhưng thiếu tiền nên chưa đủ trả gốc lãi, ông C, bà H muốn bán tài sản thế chấp để lấy thêm tiền trả cho Ngân hàng nên có nói chuyện bà L1 có mua thì bán lại. Do cũng có nhu cầu mua đất, nên nguyên đơn đã đi xem đất và thỏa thuận 02

thửa đất trên giá 900.000.000 đồng, phía bị đơn đề nghị chuyển tiền thanh toán trước để trả nợ Ngân hàng và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSD) để làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCNQSD đất) nên bà L1 đề nghị phải có văn bản nhất trí của Ngân hàng về việc cho bán tài sản thế chấp thì mới chuyển tiền. Đến ngày 27/12/2023, bị đơn đã đưa cho bà biên bản làm việc với Ngân hàng nội dung giữa Ngân hàng và vợ chồng bà H-ông C cùng thống nhất thỏa thuận thanh toán tiền cho ngân hàng trước ngày 29/12/2023, ngân hàng cam kết hoàn trả và giải chấp các hồ sơ thế chấp nên bà đã nộp số tiền 900.000.000 đồng là tiền mua đất vào tài khoản số 3906898899 của bà Trần Thị Thu H tại Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh T2.

Đến ngày 03/01/2024, bà được bị đơn thông báo thủ tục tại Ngân hàng đã xong đề nghị ký HĐCNQSD đất nhưng do bà bận nên hẹn ngày khác, đến ngày 08/01/2024 tại Văn phòng C2 Thành phố, tỉnh Thái Nguyên giữa bà và ông Đào Việt C, bà Trần Thị Thu H thực hiện ký kết HĐCNQSD đất theo đó đã thống nhất thỏa thuận: Bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 162, tờ bản đồ số 09 với diện tích đất 528m² (trong đó đất ở đô thị là 150m² và đất trồng cây lâu năm là 378m²), tại phường C, thành phố T được Ủy ban nhân dân thành phố T (viết tắt UBND TPTN) cấp GCNQSD đất số BG 112594 ngày 01/6/2011, số vào sổ cấp GCN CH00394/NCN-6136 mang tên Trần Thị Thu H. Quyền sử dụng đất sử dụng đất tại thửa 163, tờ bản đồ số 09 với diện tích đất 192m² đất trồng cây lâu năm tại phường C, thành phố T được UBND TPTN cấp GCNQSD đất số BG 112593 ngày 01/6/2011, số vào sổ cấp GCN CH00393/NCN-6136 mang tên Trần Thị Thu H; Giá 02 thửa đất 900.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng C2 công chứng, chứng thực cùng ngày 08/01/2024, số công chứng 146 quyền số 01/2024.

Sau khi ký kết HĐCNQSD đất, ngày 09/01/2024 bà đã nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (viết tắt CNVPĐKĐĐ TPTN), đến ngày 18/01/2024 bà nhận được công văn số 117/CV-VPĐKĐĐ CNVPĐKĐĐ TPTN về việc trả lại hồ sơ với lý do: “Ngày 22/11/2023, Chi cục Thuế thành phố T (viết tắt Chi CT TPTN) có văn bản số 2347 CCT-Ktr 1 về việc phối hợp xử lý nợ thuế với nội dung: Căn cứ tình hình nghĩa vụ nộp thuế của Công ty cổ phần T3 (viết tắt Công ty T3), mã số thuế 4600835008 địa chỉ kinh doanh, tổ C, phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Ông Đào Việt C- Giám đốc Công ty T3, số CCCD 019068013295, cấp ngày 10/8/2021, nơi cấp: Cục C3 về TTXH, địa chỉ tổ C, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Tính đến ngày 21/11/2023, cá nhân và tổ chức trên chưa hoàn thành nghĩa vụ ngân sách nhà nước, số tiền thuế nợ lớn, có hành vi tẩu tán tài sản. C4 đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai- Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T (viết tắt VPĐKĐĐ), phối hợp dừng hồ sơ khi có hoạt động mua bán, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc tặng, cho giấy chứng nhận về quyền sở hữu tài sản của cá nhân, tổ chức trên. Và thông báo cho C1 CT TPTN ngay khi cá nhân và tổ chức trên đến làm thủ tục nêu trên”. Do đó, việc dừng hồ sơ chuyển nhượng làm ảnh hưởng quyền lợi của bà và khởi kiện đề nghị Tòa án: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 146 quyền số 01/2024

ngày 08/01/2024 tại Văn phòng C2 giữa bên chuyên nhượng là ông Đào Việt C và bà Trần Thị Thu H. Công nhận bà có quyền sở hữu và có quyền đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162, 163 tờ bản đồ số 9 phường C, thành phố T

Ý kiến trình bày của bị đơn: nhất trí trình bày của nguyên đơn, xác định do năm 2016 vợ chồng bị đơn có thể chấp 02 thửa đất số 162,163 tờ bản số 9, thuộc tổ B, phường C, thành phố T để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng của Công ty T3. Đến năm 2023, hợp đồng tín dụng đến hạn trả nợ nhưng do làm ăn thua lỗ không đủ tiền trả nợ Ngân hàng, do đó bị đơn có trao đổi nhờ bạn bè mua thửa đất thế chấp để có đủ tiền hỗ trợ trả nợ Ngân hàng. Bà Nguyễn Hồng L1 có quen biết từ trước nên đã đi xem thửa đất và nhất trí giá mua với số tiền 900.000.000 đồng tuy nhiên đề nghị phải có sự nhất trí của Ngân hàng thì mới đồng ý chuyển tiền. Do đó, chúng tôi đã liên hệ với Ngân hàng để xin bán tài sản thế chấp nên ngày 27/12/2023 giữa vợ chồng chúng tôi và Ngân hàng đã thống nhất thỏa thuận vợ chồng tôi trả cho Ngân hàng số tiền 2.054.000.000 đồng trước ngày 29/12/2023 thì Ngân hàng cam kết hoàn trả và giải chấp các hồ sơ thế chấp tại Ngân hàng, sau khi có Biên bản làm việc trên chúng tôi đưa cho bà Lê n bà L1 đã chuyển số tiền 900.000.000 đồng vào tài khoản của vợ tôi Trần Thị Thu H nên chúng tôi đã trả nợ tại Ngân hàng và được giải chấp tài sản, sau đó liên hệ với bà L1 để ký kết HĐCNQSD đất. Đến ngày 08/01/2024, tại Văn phòng C2 Thành phố, tỉnh Thái Nguyên vợ chồng tôi và bà Nguyễn Hồng L1 cùng ký HĐCNQSD đất tại thửa 162 và thửa 163 tờ bản đồ số 9, phường C, thành phố T như bà L1 đã trình bày. Sau khi ký kết hợp đồng chúng tôi đã bàn giao thửa đất cũng như toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất trên cho bà L1 để làm thủ tục sang tên, đến cuối tháng 01 năm 2024 chúng tôi được bà L1 thông báo hồ sơ xin cấp GCNQSD đất bị trả về vì lý do Công ty cổ phần T3 nợ thuế, sau đó nhận được đơn khởi kiện của bà L1. Chúng tôi xác định, do Công ty T3 làm ăn thua lỗ dẫn đến không có khả năng trả nợ, còn khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đ từ nhiều năm trước, chúng tôi đề nghị bà Lê n1 chuyển nhượng hai thửa đất trên để lấy tiền trả nợ ngân hàng do đó việc mua bán, chuyển nhượng giữa chúng tôi và bà Lê l ngay tình, chúng tôi nhất trí yêu cầu của bà L1 nhất trí công nhận hợp đồng CNQSD đất đã ký kết, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan C: Tại văn bản số 295/CCT-Ktr1 ngày 26/02/2024 xác định Công ty T3, mã số thuế 4600835008, địa chỉ kinh doanh tại tổ A, phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (tạm ngừng kinh doanh từ 15/7/2023 đến 14/7/2024) do ông Đào Việt C vừa là giám đốc vừa là cổ đông góp vốn của Công ty T3. Chi cục T1 hiện đang thực hiện cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn để thu hồi nợ thuế cho Ngân sách Nhà nước đối với Công ty T3 và đang tiến hành thu thập thông tin về tài sản của Công ty T3 và cá nhân ông Đào Việt C để thực hiện biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản, bán đấu giá và biện pháp cưỡng chế thu tiền, tài sản khác của người nộp thuế bị cưỡng chế do cơ quan, tổ chức, cá nhân khác đang giữ. Để thực hiện việc thu hồi nợ thuế có hiệu quả Chi CT TPTN đã ban hành văn bản 2347/CCT-Ktr1 ngày 22/11/2023

gửi VPĐKĐĐ phối hợp xử lý nợ thuế, trong nội dung công văn có nêu “đề nghị VPĐKĐĐ phối hợp tạm dừng hồ sơ khi có hoạt động mua bán, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc tặng cho, giấy chứng nhận về quyền sở hữu tài sản của cá nhân, tổ chức trên và thông báo cho C1 CT TPTN ngay khi cá nhân và tổ chức trên đến làm các thủ tục nêu trên”. Việc đề nghị tạm dừng hồ sơ khi có hoạt động chuyển dịch tài sản và thông báo ngay khi cá nhân và tổ chức trên đến làm các thủ tục nêu trên của Chi cục Thuế là phù hợp với quy định của pháp luật nhằm mục đích thu thập thông tin để áp dụng tối đa các biện pháp “Cưỡng chế bằng biện pháp kê biên” và “Cưỡng chế bằng biện pháp thu tiền, tài sản khác của người nộp thuế bị cưỡng chế do cơ quan, tổ chức, cá nhân khác đang giữ”

Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại Chi CT TPTN chưa nhận được thông báo nào từ VPĐKĐĐ về việc cá nhân ông Đào Việt C và vợ là bà Trần Thị Thu H xóa thế chấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu 02 thửa đất nêu trên tại Ngân hàng để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng L1”

Chi cục Thuế thành phố T không tham gia tố tụng trong vụ án dân sự với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, vì tài sản là thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 162, tờ bản đồ số 09 diện tích 528m² và số 163, tờ bản đồ số 09 diện tích 192m² tại phường C, thành phố T đứng tên bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1971 (bà Trần Thị Thu H là vợ ông Đào Việt C) nên Chi CT TPTN không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên quan điểm trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát thành phố Thái Nguyên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đã thu thập đầy đủ các tài liệu và chứng cứ, tuân thủ đúng trình tự luật định. Tại phiên tòa việc xét xử vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ theo đúng trình tự pháp luật.

Về đường lối giải quyết: sau khi phân tích đánh giá các tình tiết trong vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Đề nghị áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 118, khoản 2 Điều 119, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015. Khoản 7 Điều 95; khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 2 Điều 170, Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Hồng Lê . Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Việt C và bà Trần Thị Thu H và Nguyễn Hồng L1, diện tích 528m² tại thửa 162 và 192m² tại thửa 163, tờ bản đồ số 9, phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, được công chứng ngày 08/01/2024 số công chứng 146 quyền số 01/2024 ngày 08/01/2024 tại Văn phòng C2 thành phố T. Bà Nguyễn Hồng L1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng

đất theo quy định. Về án phí: ông Đào Việt C, bà Trần Thị Thu H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định. Về chi phí tố tụng bà Nguyễn Hồng L1 đã chi phí xong, không yêu cầu bị đơn thanh toán nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: bà Nguyễn Hồng L1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, bị đơn và tài sản tranh chấp có địa chỉ tại phường C, thành phố T căn cứ Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

[1.2] Tại phiên tòa bà Trần Thị Thu H và Chi cục Thuế thành phố T có đơn xin xử vắng mặt do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[2] Về Nội dung tranh chấp: Ngày 08/01/2024 bà Nguyễn Hồng L1, ông Đào Việt C và bà Trần Thị Thu H ký kết HĐCNQSD đất tại thửa đất số 162, 163 tờ bản đồ số 9 phường C, thành phố T với giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng, sau khi ký kết hợp đồng ngày 09/01/2024 bà Nguyễn Hồng L1 có nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (viết tắt CNVPĐKĐĐ TPTN) tuy nhiên đến ngày 18/01/2014 CNVPĐKĐĐ TPTN trả lại hồ sơ với lý do Chi CT TPTN có văn bản số 2347 CCT-Ktr 1 ngày 22/11/2023 về việc phối hợp xử lý nợ thuế dẫn đến tranh chấp.

[3] Nội dung nguyên đơn, bị đơn đã thống nhất không phải chứng minh:

[3.1] Thửa đất số 162 tờ bản đồ số 9 phường C, thành phố T với diện tích 528m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị và 378m² đất trồng cây lâu năm) được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất số BG 112594 ngày 01/6/2011, sổ vào sổ cấp GCN CH00394/NCN-6136 và thửa đất số 163 tờ bản đồ số 9 phường C, thành phố T với diện tích 192m² đất trồng cây lâu năm được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất số BG 112593 ngày 01/6/2011, sổ vào sổ cấp GCN CH00393/NCN-6136 cùng mang tên Trần Thị Thu H trước khi ký kết HĐCNQSD đất ngày 08/01/2024 đang thế chấp tại Ngân hàng.

[3.2] Ngày 27/12/2023 bà Nguyễn Hồng L1 đã chuyển số tiền 900.000.000 đồng là tiền mua đất vào tài khoản của bà Trần Thị Thu H số 3906898899 tại Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh T2 để bà H, ông C trả nợ ngân hàng đồng thời xóa thế chấp làm thủ tục ký kết HĐCNQSD đất.

[3.3] Ngày 03/01/2024 ông C, bà H đã tắt toán khoản vay tại Ngân hàng, đến ngày 08/01/2024 tại Văn phòng C2 Thành phố, tỉnh Thái Nguyên giữa ông Đào Việt C, bà Trần Thị Thu H và bà Nguyễn Hồng L1 đã ký kết HĐCNQSD

đất số công chứng 146 quyển số 01/2024/CC-SCC/HĐGD chuyển nhượng thửa đất 162 và 163 tại phường C, thành phố T, giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Các bên đã thanh toán xong tiền và ông C, bà H đã giao GCNQSD đất cho bà Lê đ thực hiện việc đăng ký biến động đối với các thửa đất nhận chuyển nhượng.

Xét việc ban hành văn bản tạm dừng hồ sơ cấp GCNQSD đất và thông báo trả lại hồ sơ cấp GCNQSD đất thấy:

[4] Tại công văn số 117/CV-VPĐKĐĐ ngày 18/01/2024 trả lại hồ sơ đăng ký chuyển QSD đất cho ông Đào Việt C và bà Nguyễn Hồng L1 với lý do: Ngày 22/11/2023, Chi cục Thuế thành phố T có văn bản 2347/CCT-Ktr1 về việc phối hợp xử lý thuế “*Căn cứ tình hình chấp hành nghĩa vụ nộp thuế của cá nhân tổ chức sau: Công ty T3., ông Đào Việt C..Tính đến ngày 21/11/2023, cá nhân, tổ chức trên chưa hoàn thành nghĩa vụ ngân sách với nhà nước, số tiền thuế nợ lớn, có hành vi tẩu tán tài sản. Chi CT TPTN đề nghị VPĐKĐĐ, phối hợp dừng hồ sơ khi có hoạt động mua bán, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc tặng cho, giấy chứng nhận về quyền sở hữu tài sản của cá nhân, tổ chức trên. Và thông báo cho Chi CT TPTN ngay khi cá nhân và tổ chức trên đến làm các thủ tục nêu trên*”.

[5] Tại công văn số 295/CCT-Ktr1 ngày 26/02/2024 Chi CT TPTN xác định: Về nội dung, căn cứ pháp lý ban hành văn bản 2347/CCT-Ktr1 ngày 22/11/2023 theo quy định tại khoản 7 Điều 15; khoản 2 Điều 19, khoản 3 Điều 67, khoản 2 Điều 98 Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 và các Điều 35, Điều 36 Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ. Chi CT TPTN hiện đang cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn để thu hồi nợ thuế cho Ngân sách nhà nước đối với Công ty T3 và đang tiến hành thu thập thông tin về tài sản của Công ty T3 và cá nhân ông Đào Việt C để thực hiện biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản, bán đấu giá và biện pháp cưỡng chế thu tiền, tài sản khác của người nộp thuế bị cưỡng chế do cơ quan, tổ chức, cá nhân khác đang giữ. Để thực hiện việc thu hồi nợ thuế có hiệu quả Chi CT TPTN đã ban hành văn bản số 2347/CCT-Ktr1 ngày 22/11/2023. Việc đề nghị tạm dừng hồ sơ khi có hoạt động chuyển dịch tài sản và thông báo ngay khi cá nhân và tổ chức trên đến làm các thủ tục nêu trên của Chi cục Thuế là phù hợp với quy định của pháp luật nhằm mục đích thu thập thông tin để áp dụng tối đa các biện pháp “Cưỡng chế bằng biện pháp kê biên” và “Cưỡng chế bằng biện pháp thu tiền, tài sản khác của người nộp thuế bị cưỡng chế do cơ quan, tổ chức, cá nhân khác đang giữ” để thu hồi nợ thuế cho NSNN. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Chi CT TPTN chưa nhận được thông báo nào từ VPĐKĐĐ về việc cá nhân ông Đào Việt C và vợ là bà Trần Thị Thu H xóa thế chấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu 02 thửa đất nêu trên tại Ngân hàng để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng L1”. Đồng thời xác định, Chi CT TPTN không tham gia tố tụng trong vụ án dân sự với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, vì tài sản là thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 162, tờ bản đồ số 09 diện tích 528m² và số 163, tờ bản đồ số 09 diện tích 192m² tại phường C, thành phố T đứng tên bà Trần Thị

Thu H, sinh năm 1971 (bà Trần Thị Thu H là vợ ông Đào Việt C) nên Chi CT TPTN không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[6] Tại văn bản số 544/CNVPĐKĐĐ ngày 19/4/2024 về việc cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án, Chi nhánh văn phòng Đ (viết tắt CNVPĐKĐĐ) thành phố T (viết tắt CNVPĐKĐĐ) xác định “Tại văn bản 2347/CCT-Ktr1 ngày 22/11/2023 của Chi CT TPTN không có nội dung đề nghị tạm dừng thủ tục xóa thế chấp. CNVPĐKĐĐ thực hiện thủ tục đăng ký xóa thế chấp theo đúng quy định tại Điều 33, Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Do vậy, CNVPĐKĐĐ thành phố T không thông báo đến Chi CT TPTN. Đối với giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Việt C, bà Trần Thị Thu H và bà Nguyễn Hồng L1, CNVPĐKĐĐ đã tạm dừng thụ lý, giải quyết theo nội dung Văn bản đề nghị 2347/CCT-Ktr1 ngày 22/11/2023 của Chi CT TPTN”

Như vậy, việc Chi CT TPTN ban hành công văn gửi VPĐKĐĐ về việc tạm dừng hồ sơ khi có hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến ông Đào Việt C và CNVPĐKĐĐ thành phố T trả lại hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất là phù hợp quy định pháp luật.

Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thấy:

[7] Theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/3454698/HĐTD ngày 13/10/2022 giữa Ngân hàng và Công ty T3 thỏa thuận hạn mức cấp tín dụng thường xuyên số tiền 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng), thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 31/8/2023. Biện pháp bảo đảm: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp... được giao kết trước ngày, cùng ngày hoặc sau ngày của Hợp đồng này.

[8] Đối với hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba giữa ông Đào Việt C, bà Trần Thị Thu H và Ngân hàng được công chứng tại Văn phòng C2 thành phố- tỉnh Thái Nguyên và được đăng ký giao dịch bảo đảm với ngân hàng, đồng thời trong hợp đồng thế chấp thể hiện:

[8.1] Trong hai hợp đồng thế chấp đều có nội dung “*Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp tại Điều 2 Hợp đồng để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo Hợp đồng tín dụng và/hoặc hợp đồng cấp bảo lãnh của Bên được bảo đảm đối với Ngân hàng...theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh...*” quy định tại Điều 4 về Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp.

[8.2] Theo Hợp đồng thế chấp số 02/2016/HĐBĐ ngày 16/6/2016 số công chứng 3544 quyền số 02 xác định tài sản thế chấp đối với thửa đất số 163 tờ bản đồ số 9 diện tích 192m² theo Giấy CNQSD đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BG 112593 do UBND thành phố T cấp ngày 01/6/2011, giá trị tài sản thế chấp là 76.800.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu, tám trăm nghìn đồng). Hợp đồng thế chấp 03/2016/HĐBĐ ngày 16/6/2016 số công chứng 3542 quyền số 02 xác định tài sản thế chấp đối với thửa đất số 162 tờ bản đồ số 9 diện tích

528m² theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BG 112594 do UBND thành phố T cấp ngày 01/6/2011; tổng giá trị tài sản thế chấp là 452.200.000 đồng (Bốn trăm năm mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng).

[8.3] Các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp: Điều 7 Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp “1..b,*Nhận lại giấy tờ gốc chứng nhận về quyền sở hữu, sử dụng tài sản thế chấp đã giao cho Ngân hàng sau khi thực hiện xong nghĩa vụ Ngân hàng, hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc bằng tài sản khác*” và “2...f,*Không được bán, trao đổi, cho, tặng, cho mượn, cho thuê, góp vốn, sử dụng tài sản thế chấp để cầm cố, thế chấp bảo đảm thực hiện cho tổ chức, cá nhân khác khi chưa có biện pháp bảo đảm khác thay thế và chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng*”. Điều 9 Xử lý tài sản thế chấp “...e *Theo thỏa thuận của các bên..*” . Điều 14 Các quy định khác “4.*Chuyển giao quyền và nghĩa vụ: Bên thế chấp không được chuyển nhượng, chuyển giao và hoán đổi hoặc định đoạt bất kỳ quyền, quyền lợi và/hoặc nghĩa vụ nào của mình theo quy định tại Hợp đồng này mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ngân hàng*”.

[9] Ngày 27/12/2023 giữa Ngân hàng và bà Trần Thị Thu H, ông Đào Việt C thỏa thuận xử lý liên quan đến các hợp đồng tín dụng và tài sản thế chấp tại Ngân hàng, tại buổi làm việc Ngân hàng đề nghị ông Đào Việt C và bà Trần Thị Thu H thực hiện “1.*Thanh toán số tiền 2.054.000.000đ (bằng chữ: Hai tỷ không trăm năm mươi tư triệu, thời gian thực hiện trả nợ trước 29/12/2023. 2. Trên cơ sở Bên bảo đảm thanh toán số tiền nói trên trước ngày 29/12/2023. Ngân hàng cam kết hoàn trả và giải chấp các hồ sơ Bên bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 02/2016/3454698/HĐBĐ ngày 16/6/2016 ký giữa ông Đào Việt C, bà Trần Thị Thu H và B; Hợp đồng thế chấp số 03/2016/3454698/HĐBĐ ngày 16/6/2016 ký giữa ông Đào Việt C, bà Trần Thị Thu H và B*”. Biên bản làm việc kết thúc hồi 10h ngày 27/12/2023.

[10] Theo giấy nộp tiền mặt số 60001 ngày 27/12/2023 B thể hiện hồi 15 giờ 37 ngày 27/12/2023 bà Nguyễn Hồng L1 nộp số tiền 900.000.000 đồng vào tài khoản 3906898899 chủ tài khoản Trần Thị Thu H tại Ngân hàng TMCP Đ1.

[11] Theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BG 112594 và Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BG 112593 đều có nội dung “*Đã xóa nội dung xác nhận đăng ký thế chấp ngày 16/6/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 03/01/2024*”.

Như vậy, tại thời điểm bà Lê chuyển tiền cho ông C ngày 27/12/2023 thì tài sản là đất đang thế chấp tại Ngân hàng, tuy nhiên trước đó ông C, bà H đã làm việc với Ngân hàng và được Ngân hàng đồng ý giải chấp đối với tài sản chuyển nhượng trong trường hợp ông C tất toán được số tiền theo thỏa thuận của Ngân hàng. Sau khi, ông C, bà H đã thanh toán số tiền theo biên bản làm việc với ngân hàng, ngày 03/01/2024 Ngân hàng đã làm thủ tục giải chấp tài sản là 02 thửa đất trên và Ngân hàng không có thắc mắc, khiếu nại đối với hợp đồng chuyển nhượng

của ông C, bà H và bà L1. Vì vậy, trường hợp này được xác định Ngân hàng (bên nhận thế chấp) đồng ý với vợ chồng ông C (bên thế chấp) được quyền chuyển nhượng đất (tài sản đang thế chấp), do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự.

[12] Tại thời điểm thỏa thuận miệng chuyển nhượng 02 thửa đất, ông C, bà H đã thế chấp tài sản để đảm bảo hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng. Theo quy định tại hợp đồng tín dụng và Điều 299 Bộ luật Dân sự về trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định “1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”, Điều 303 Bộ luật Dân sự quy định về Phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp “1. Bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có quyền thỏa thuận một trong các phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp....2. Trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo quy định khoản 1 Điều này thì tài sản được bán đấu giá..”. Thực tế số tiền bán đất ông C, bà H đã dùng để thanh toán cho khoản nợ của Công ty T3 tại Ngân hàng đồng thời số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng cao hơn giá của Hội đồng định giá tài sản Ủy ban nhân dân thành phố T xác định trong quá trình giải quyết tranh chấp, thể hiện tại Biên bản định giá tài sản ngày 21/3/2024 xác định thửa đất 163 tờ bản đồ số 9, phường C có giá trị 20.763.000 đồng; thửa đất số 162 tờ bản đồ số 9 phường C có giá trị 372.900.000đ (trong đó đất ở là 165.000.000 đồng, đất trồng cây lâu năm 207.900.000đ), tổng giá trị tài sản định giá tại 02 thửa là 393.663.000 đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Việt C và bà Trần Thị Thu H với bà Nguyễn Hồng L1 là để xử lý tài sản thế chấp cho nghĩa vụ bảo đảm, không phải là giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ thuế cũng như không với mục đích tẩu tán tài sản.

Từ những nhận định trên, thấy có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ ngày 08 tháng 01 năm 2024.

[12] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản bà Nguyễn Hồng L1 đã nộp đủ số tiền, tại phiên tòa bà L1 không yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[13] Về án phí: Tại phiên tòa ông Đào V chung xác định tự nguyện chịu toàn bộ án phí thay cho bà Đào Thị Thu H1 do đó buộc ông C phải chịu toàn bộ án phí dân sự theo quy định pháp luật

[14] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 117, Điều 118, khoản 2 Điều 119, Điều 299, Điều 303, khoản 5 Điều 321, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Bộ luật dân sự 2015. Điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 168, khoản 2 Điều 170, Điều

188 Luật đất đai 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng L1 đối với ông Đào Việt C và bà Trần Thị Thu H.

[1] Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Việt C, bà Trần Thị Thu H và bà Nguyễn Hồng L1 tại thửa 162 và thửa 163 tờ bản đồ số 9, phường C, thành phố T được công ngày 08/01/2024 tại Văn phòng C2, số công chứng số 146, quyền số 01/2024-TP/CC-SCC/HĐGD.

[2] Bà Nguyễn Hồng L1 có quyền sử dụng thửa đất số 162 và thửa đất số 163 tờ bản đồ số 9, phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Bà Nguyễn Hồng L1 có nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký biến động và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 162, 163 tờ bản đồ số 9 phường C, thành phố T theo quy định.

[3] Về Chi phí tố tụng: bà L1 tự nguyện chịu chi phí tố tụng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[4]. Về án phí ông Đào Việt C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước. Bà Nguyễn Hồng L1 không phải chịu án phí theo quy định, hoàn trả bà Nguyễn Hồng L1 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00025191 ngày 01/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên

[4]Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 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.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND TP. Thái Nguyên
- Chi cục THADS thành phố Thái Nguyên;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Chu Thị Bích Hiền