TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 138/2021/DS-PT.
Ngày: 23/12/2021
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Minh Hiền.
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thạo;
Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Hải Yến - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng– Kiểm sát viên.

Trong ngày 22-23/12/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2021/TLPT- DS ngày 24/02/2021 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DS-ST ngày 25/11/2020 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2021/QĐ-PT ngày 25/3/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo thay đổi lịch phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Quang T, sinh năm 1973, (có mặt).
Nơi cư trú: Thôn Vân Ch, xã Lam C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Đồng bị đơn:
1- Anh Vũ Xuân Th, sinh năm 1975, (có mặt);
Nơi cư trú: Thôn Ch, xã Lam C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Vũ Xuân Th: Luật sư Nguyễn Quang T1 - Công ty Luật TNHH MTV Phúc Q thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà

Nội. Địa chỉ: Số 26, phố Vương Thừa V, phường Khương Tr, quận Thanh X, thành phố Hà Nội, (có mặt).

2- Anh Dương Văn H1, sinh năm 1975, (vắng mặt).

Nơi cư trú: Thôn Vân Ch, xã Lam C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1- UBND xã Lam C, huyện T do bà Nguyễn Thị Th1 - Công chức Địa chính Xây dựng xã đại diện theo ủy quyền (có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án);

2- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T do ông Hoàng Quang Kh- Phó Giám đốc Chi nhánh là người đại diện theo ủy quyền, (vắng mặt);

3 - Bà Ngô Thị H, sinh năm 1976, (vợ anh T, vắng mặt);

Do ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1973 đại diện theo ủy quyền, (có mặt).

+ Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Quang T và chị Ngô Thị H: Luật sư Lê Thị Ngọc L1 - Văn Phòng Luật sư Phan Tiền và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang, (có mặt).

Đều cư trú: Thôn Vân Ch, xã Lam C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

4 - Chị Hoàng Thị G, sinh năm 1976, (vắng mặt);

Nơi cư trú: Thôn Ch, xã Lam C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

5- Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1978, (vợ anh H1, vắng mặt);

Nơi cư trú: Thôn Vân Ch, xã Lam C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

6- Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh1 do ông Nguyễn Tư Kh1 đại diện, (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số 60, phố M, thị trấn Cao Th, huyện T, tỉnh bắc Giang.

Người làm chứng:

1- Ông Dương Hồng L- Giám đốc Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ng, (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ngã ba Mả Ng, xã Việt Ng, huyện T, tỉnh Bắc Giang

2- Ông Lê Văn Th - Chủ tịch HĐQT Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ng, (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ngã Ba Mả Ng, xã Việt Ng, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

3- Anh Trần Văn Q, sinh năm 1975, (vắng mặt);

Nơi cư trú: Thôn Đông Th, xã Lam C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

4- Anh Đào Xuân Th2, sinh năm 1982, (vắng mặt).

Nơi cư trú: Thôn Ngọc L, xã Tân Đ, huyện Phú B, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là anh Nguyễn Quang T trình bày: thửa đất có diện tích 488m^2 có số thửa là 180/1, tờ bản đồ số 18 tại thôn Vân Ch, xã Lam C, huyện T, tỉnh Bắc Giang là của vợ chồng anh. Đất đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 234001 ngày 06/6/2011. Vợ chồng anh đã vay tiền của Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ng và phải ký Hợp đồng thế chấp với Quỹ tín dụng ngày 23/6/2011. Đến hạn trả nợ, vợ chồng anh không trả được tiền cho Quỹ tín dụng và khoản vay đã chuyển thành nợ quá hạn. Cuối tháng 11/2018, ông Lê Văn Th, ông Dương Hồng L là cán bộ của Quỹ tín dụng đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh trả số tiền còn nợ là 480.000.000 đồng cho Quỹ tín dụng, nhưng vợ chồng anh không có tiền trả. Ông Th đã nhờ anh Trần Văn Q, sinh năm 1975 (bạn của anh) ở thôn Đông Thành, xã Lam C trả tiền vào Quỹ tín dụng giúp anh. Ban đầu anh Q đồng ý, nhưng sau đó anh Q đã không lo được tiền nên không thể giúp anh được. Do anh Vũ Xuân Th là bạn của anh và anh Th cũng quen ông Th1 nên ông Th1 đã nhờ anh Vũ Xuân Th giúp anh và anh Thu đã đồng ý. Sau đó ông Th1 có điện thoại cho anh biết là ông Th1 đã nhờ được anh Th trả tiền vào Quỹ tín dụng hộ anh. Anh đã gọi điện thoại cho anh Th, anh Th đồng ý trả số tiền 480.000.000 đồng vào Quỹ tín dụng hộ anh để xóa thế chấp, nhưng với điều kiện là vợ chồng anh phải lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho anh Th. Để khi anh Th đứng tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó anh Th sẽ thế chấp nhà và đất của vợ chồng anh vào Ngân hàng để anh Th vay tiền hộ vợ chồng anh và vợ chồng anh phải trả tiền lãi cho anh Th. Vợ chồng anh cũng đồng ý với đề nghị của anh Th vì trước đó vợ chồng anh có nợ xấu nên nếu có được Quỹ tín dụng giải chấp nhà đất thì vợ chồng anh cũng không thể vay được tiền của Ngân hàng. Ngày 01/01/2019, anh Th đã trả cho Quỹ tín dụng Việt Ng số tiền 480.000.000 đồng do ông Th1, ông L nhận tiền tại nhà anh Th. Sau khi anh Th trả tiền, Quỹ tín dụng đã đưa Giấy chứng nhận QSDĐ cho anh Th.

Cùng ngày 03/01/2019, vợ chồng anh đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho anh Vũ Xuân Th. Hợp đồng chuyển nhượng do cán bộ địa chính của UBND xã Lam C soạn giúp anh có nội dung: 'Vợ chồng anh chuyển nhượng cho anh Th thửa đất số 180/1, tờ bản đồ số 18, diện tích đất là 488m^2, trong đó 120m^2 đất ở và 368m^2 đất vườn; địa chỉ thửa đất: Thôn Vân Ch, xã Lam C, huyện T, tỉnh Bắc Giang, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà cấp 4 lợp tôn, nhà xưởng diện tích sàn nhà 120m^2 tự xây năm 2011. Đất đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận ngày 6/6/2011 mang tên anh và

vợ anh là chị Ngô Thị H; giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán: Tự thỏa thuận".

Theo anh thì mục đích của việc lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất này cho anh Th là để anh vay tiền của anh Th còn anh Th giữ đất cho vợ chồng anh.

Chữ ký bên chuyển nhượng (bên A) gồm: "H, Ngô Thị H" và "Tường, Nguyễn Quang T" do anh và vợ anh ký tại nhà của anh. Sau đó anh mang Hợp đồng đến gặp anh Th tại nhà anh Th. Chữ ký "Th, Vũ Xuân Th" cũng do anh Th ký tại nhà anh Th. Sau đó anh mang Hợp đồng chuyển nhượng đến UBND xã Lam C để chứng thực cùng ngày 03/01/2019. Sau đó anh đưa cho anh Th Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để anh Th tự đi đăng ký QSDĐ. Ngày 04/01/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý tên anh Th trong trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ. Khoảng 10 ngày sau, anh Th có thông báo với anh là anh Th đã làm xong các thủ tục sang tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ.

Đến ngày 11/9/2019, vợ chồng anh Th đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng anh cho anh Dương Văn H1. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tư Khoa. Khi anh H1 làm thủ tục đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý trang 4 trong Giấy chứng nhận QSDĐ thì anh mới biết. Anh không đồng ý về việc anh Th chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng anh cho anh H1.

Nay, anh khởi kiện đề nghị yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2019 giữa anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị H với anh Vũ Xuân Th vô hiệu; yêu cầu hủy phần thay đổi tại trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 234001 ngày 06/6/2011 đối với nội dung "Anh Vũ Xuân Th có quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích đất nói trên"; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 11/9/2019 giữa ông Dương Văn H1 với anh Vũ Xuân Th là vô hiệu; anh yêu cầu Tòa án hủy các Hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu.

Các căn cứ cho yêu cầu khởi kiện của anh là: Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh với anh Th là giả tạo. Tại thời điểm các bên chuyển nhượng thì anh có nghĩa vụ phải thi hành án cho anh Đào Đức L2 số tiền 95.000.000đ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2006/QĐST-DS ngày 27/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện T. Ngày 20/02/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có Quyết định thi hành án về việc anh phải thi hành cho anh T số tiền 95.000.000đ. Ngày 13/7/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có Quyết

định số 21/QĐ-CCTHADS có nội dung tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu thay đổi hiện trạng tài sản của anh tại thôn Vân Tường, xã Lam C. Việc vợ chồng anh lập Hợp đồng chuyển nhượng là không đúng theo Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Nay, anh Th lại lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng anh cho anh H1, nhưng Hợp đồng chuyển nhượng này cũng chưa được hoàn thành, vì anh H1 chưa được đăng ký quyền QSDĐ tại Cơ quan có thẩm quyền. Hơn nữa, vợ chồng anh có lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho anh Th nhưng anh Th không trả tiền mua nhà cho vợ chồng anh. Hiện nay nhà và đất là đối tượng chuyển nhượng trong cả 02 Hợp đồng trên đều vẫn đang do vợ chồng anh quản lý, sử dụng. Anh Th nộp 480.000.000 đồng vào Quỹ tín dụng hộ anh chỉ là việc anh Th cho anh vay tiền. Đối với số tiền 480.000.000 thì anh xác định vẫn đang nợ anh Th. Sau này anh có tiền thì anh sẽ trả cho anh Th.

Ngày 18/9/2019, anh có đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với anh Th. Ngày 20/9/2019, Tòa án nhân dân huyện T đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-BPKCTT có nội dung: "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp".

Bị đơn là anh Vũ Xuân Th trình bày: Anh T và anh H1 là bạn của anh, cùng ở xã Lam C, huyện T. Nguồn gốc thửa đất số 180/1 tờ bản đồ số 18, diện tích 488m^2 tại thôn Vân Ch, xã Lam C là thửa đất của vợ chồng anh T, chị H. Do anh T thế chấp nhà đất của vợ chồng anh T cho Quỹ tín dụng để vay tiền nợ nhưng đến hạn trả nợ mà không có tiền trả. Anh T đã nhờ anh trả số tiền 480.000.000 đồng cho Quỹ tín dụng thay cho anh T. Anh đồng ý với đề nghị của anh T nhưng với điều kiện vợ chồng anh T phải chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng anh T cho anh, giá chuyển nhượng đúng bằng số tiền mà anh đã nộp vào Quỹ tín dụng thay cho anh T. Vợ chồng anh T đã đồng ý với đề nghị của anh. Anh có thỏa thuận miệng với anh T là sau thời hạn 03 tháng nếu vợ chồng anh T thu xếp được tiền để trả cho anh thì anh đồng ý sẽ chuyển nhượng lại nhà và đất nói trên cho vợ chồng anh T. Nếu vợ chồng anh T không trả được tiền cho anh thì QSDĐ thuộc về anh, vợ chồng anh T đồng ý. Ngày 31/12/2018, anh T và ông Lê Văn Th, ông Dương Hồng L là cán bộ củ Quỹ tín dụng đến nhà anh. Anh đã đưa số tiền 480.000.000 đồng cho ông Th1 và ông L. Sau đó ông Th1 và ông L đã đưa Giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng anh T cho anh, nhưng anh đã trả cho anh T để anh T đăng ký QSDĐ cho anh tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngày 03/01/2019, anh và vợ chồng anh T đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất

tại UBND xã Lam C. Anh T là người nộp các giấy tờ liên quan và là người yêu cầu cán bộ của UBND xã thảo Hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu. Sau khi các bên ký kết vào Hợp đồng, đại diện của UBND xã Lam C đã chứng thực vào Hợp đồng theo quy định của pháp luật. Các bên đã được đọc nội dung của Hợp đồng và tự nguyện ký kết Hợp đồng. Ngày 04/01/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý tên anh trong trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ.

Tại thời điểm các bên chuyển nhượng thì anh T có nghĩa vụ phải thi hành án cho anh Đào Đức L2 số tiền 95.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2006/QĐST-DS ngày 27/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện T. Ngày 20/02/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có Quyết định thi hành án về việc anh T phải thi hành cho anh Long số tiền 95.000.000 đồng. Ngày 13/7/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS có nội dung tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu thay đổi hiện trạng tài sản của anh T tại thôn Vân Tường, xã Lam C. Anh đã phải nộp số tiền 95.000.000đ cho Chi cục Thi hành án để trả cho anh Long thay cho anh T. Sau đó Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã có Quyết định giải tỏa kê biên. Theo anh thì việc các bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là đúng theo các quy định của pháp luật. Khi chuyển nhượng QSDĐ, các bên đều có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, bên chuyển nhượng có Giấy chứng nhận QSDĐ; việc chuyển nhượng QSDĐ là không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội. Nếu trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu thì anh cũng không đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, anh không yêu cầu anh T phải trả tiền hay phải bồi thường thiệt hại cho anh.

Đồng bị đơn là anh Dương Văn H1 trình bày: Anh và anh Th, anh T, chị H không có mối quan hệ gì. Nguồn gốc thửa đất số 180/1 tờ bản đồ số 18, diện tích 488m^2 thửa đất tại thôn Vân Ch, xã Lam C, là của vợ chồng anh T, chị H đã chuyển nhượng cho anh Th. Do anh Th đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý tên anh Th trong trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ nên anh mới nhận chuyển nhượng đất của anh Th với giá là 1.200.000.000 đồng. Ngày 10/9/2019, anh đã nộp vào Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chi nhánh Ngọc Th 500.000.000 đồng thay cho anh Th để anh Th lấy Giấy chứng nhận QSDĐ, do trước đó anh Th đã thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho Ngân hàng để anh Th vay tiền. Ngày 11/9/2019, các bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Tư Khoa. Ngay sau khi các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng thì anh đã trả cho anh Th số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 700.000.000 đồng.

Khi giao nhận tiền có vợ chồng anh, vợ chồng anh Th và có một số người làm chứng có mặt ở đó nhưng việc giao nhận tiền đã không viết giấy biên nhận.

Nay, các bên có xẩy ra tranh chấp. Anh T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên các Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì anh không đồng ý. Nếu trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì anh không đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Sau đó anh Th đã trả cho anh 700.000.000 đồng. Anh Th còn nợ anh 500.000.000 đồng. Nếu Hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu thì anh sẽ đề nghị anh Th trả nốt tiền cho anh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chị Nguyễn Thị H2 trình bày: Chị là vợ anh Dương Văn H1, chi đồng ý với lời khai của anh H1. Khi chồng chị và vợ chồng anh Th ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì chị cũng có mặt và chứng kiến nhưng chị không ký tên trong Hợp đồng do chị đã đồng ý để để vợ chồng anh Th chuyển nhượng nhà đất này cho cá nhân anh H1.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vợ chồng chị đã trả cho anh Th tổng số tiền 1.200.000.000 đồng. Sau khi vợ chồng chị trả số tiền này cho anh Th thì anh Th vẫn giữ Giấy chứng nhận QSDĐ. Anh Th cũng chưa bàn giao nhà và đất cho vợ chồng chị quản lý, sử dụng. Hiện nay nhà và đất này vẫn do vợ chồng anh T, chị H quản lý, sử dụng. Khi có tranh chấp, anh Th đã trả lại cho vợ chồng chị được 700.000.000 đồng, anh Th còn nợ vợ chồng chị số tiền 500.000.000 đồng. Nay, không có đề nghị gì trong vụ án này.

Chị Ngô Thị H trình bày: Chị là vợ của anh Nguyễn Quang T. Chị đồng ý với lời khai của anh T. Việc vợ chồng chị có lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng chị cho anh Th thì chị không biết. Anh T có đưa cho chị một bộ Hồ sơ bảo chị ký, chị đã ký vào các văn bản nhưng chị không đọc nội dung. Sau đó chị nghe anh T nói là anh Th đã mang đất của vợ chồng chị bán cho anh H1. Trước đó thì anh Th chưa khi nào gặp chị để trao đổi với chị về việc anh Th cho anh T vay tiền và việc anh Th đứng tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Vợ chồng chị vẫn đang quản lý, sử dụng nhà và đất từ trước cho đến nay. Nay, chị đồng ý yêu cầu khởi kiện của của anh T, chị không đề nghị xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Chị ủy quyền cho anh T tham gia tố tụng tại Tòa án.

UBND xã Lam C do bà Nguyễn Thị Th2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 03/01/2019, UBND xã Lam C tiến hành chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đề ngày 03/01/2019 giữa anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị H với anh Vũ Xuân Th. Về Hợp đồng chuyển

nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất ngày 03/01/2019 giữa anh T, chị H và anh Th thì các bên anh T, chị H, anh Th đều có mặt tại UBND xã Lam C tại thời điểm soạn thảo, ký kết và chứng thực Hợp đồng. Tại thời điểm chứng thực Hợp đồng các bên đều xuất trình đầy đủ các giấy tờ theo quy định như Giấy chứng nhận QSDĐ, sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân các bên. Hợp đồng do ông Nguyễn Đức Duy là Phó chủ tịch xã chứng thực. Tại thời điểm chứng thực Hợp đồng thì UBND xã Lam C chưa nhận được văn bản nào của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng hoặc thay đổi hiện trạng tài sản là thửa đất số 180/1, tờ bản đồ số 18, tại thôn Vân Ch, xã Lam C cùng tài sản gắn liền với đất. Sau khi chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên đã tự mang Hợp đồng đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ. Một thời gian sau, UBND xã có nhận được Quyết định số 21 ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T về việc tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu sử dụng hoặc thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, nhưng không rõ nhận vào ngày tháng nào và không lập văn bản giao nhận, cũng không vào sổ công văn đến vì cán bộ Chi cục Thi hành án dân sự đưa trực tiếp giao văn bản trên cho cán bộ địa chính xã không qua bộ phận Văn phòng. Ngay sau khi biết về việc tạm dừng này thì UBND xã đã thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện đã điều chỉnh sang tên anh Th trong Giấy chứng nhận QSDĐ xong rồi. Sau đó, UBND xã được biết do nghĩa vụ thi hành án của anh T theo quyết định thi hành án đã chấm dứt nên Chi cục thi hành án dân sự đã ra Quyết định đình chỉ chấm dứt tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với tài sản trên. UBND xã có nhận được các quyết định tạm dừng và chấm dứt đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Nhưng không nhớ thời gian cụ thể nhận Quyết định. Về trình tự, thủ tục chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T, chị H và anh Th của UBND xã vào ngày 03/01/2019 là đảm bảo quy định của pháp luật.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T do ông Hoàng Quang Kh là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Xuất phát từ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được lập giữa vợ chồng anh T, chị H và anh Th ngày 03/01/2019 đã được công chứng, chứng thực tại UBND xã Lam C và các tài liệu kèm theo như: Tờ khai thuế trước bạ, tờ khai thuế thu nhập cá nhân, tờ khai thuế phi nông nghiệp, đơn đăng ký biến động theo mẫu 09/ĐK mẫu 1 và hộ có

nhu cầu cấp mới hay không cấp mới tích vào ô bên dưới mẫu, trường hợp này không có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính sang Chi cục thuế huyện T, Chi cục thuế ra thông báo nộp thuế. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý sang tên cho người có đơn đăng ký biến động đất đai là anh Th. Theo quan điểm của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai việc chỉnh lý sang tên trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 04/01/2019 là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có nhận được Quyết định số 21 ngày 13/7/2018 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định số 07 ngày 24/5/2019 về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, cụ thể nhận ngày tháng năm nào thì không nhớ. Ngoài ra chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T không có ý kiến gì khác.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Tư Kh1 do ông Nguyễn Tư Kh1 là người đại diện trình bày: Ngày 11/9/2019 anh Th, chị Giang cùng anh H1 đến Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh1 yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất như Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên anh Vũ Xuân Th được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý trên Giấy chứng nhận, QSDĐ số BG 234001 do UBND huyện T cấp ngày 6/6/2011 cho anh Nguyễn Quang T và chị Ngô Thị H (chỉnh lý Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 04/01/2019), sổ hộ khẩu của gia đình anh Th, chứng minh nhân dân anh Th, chị Giang, anh H1 đều bảo đảm theo đúng quy định tại Điều 40 Luật công chứng năm 2014. Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh đã dự thảo Hợp đồng, các bên yêu cầu công chứng đã ký và điểm chỉ vào Hợp đồng, do đó việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa anh Th, chị Giang và anh H1 là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 25/11/2019, Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Kh1 nhận được Quyết định thi hành án chủ động số 46 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T là áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp. Nhưng Văn phòng Công chứng nhận được Quyết định này là sau ngày Văn phòng Công chứng thực hiện việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất.

Chị Nguyễn Thị G là vợ của anh Th đã được Tòa án giao các văn bản tố

tụng nhưng chị Giang không cung cấp bản tự khai và không đến Tòa án làm việc.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DS-ST ngày 25/11/2020 của Toà án nhân dân huyện T đã áp dụng Điều 26; Điều 35; khoản 3, Điều 144; khoản 1, Điều 147; khoản 1, Điều 157; Điều 158; Điều 227; Điều 228; Điều 229; điểm c, khoản 2, Điều 266; Điều 271; khoản 1, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 133; Điều 357; Điều 407; Điều 408; Điều 427; khoản 2, Điều 468; Điều 500 của Bộ luật dân sự; Điều 100 của Luật đất đai; Điều 69 của Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; Tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điểm a, khoản 3, Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Quang T về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 03/01/2019 giữa anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị H và anh Vũ Xuân Th là vô hiệu và hủy Hợp đồng trên.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 11/9/2019 giữa anh Vũ Xuân Th, chị Nguyễn Thị G và anh Dương Văn H1 là vô hiệu và hủy Hợp đồng trên.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Quang T về việc: Hủy phần thay đổi tại trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 234001 ngày 06/6/2011 công nhận quyền sử dụng diện tích 488 m^2 đất thuộc thửa số 180/1, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất tại thôn Vân Ch, xã Lam C, huyện T, tỉnh Bắc Giang cho chủ sử dụng đất là anh Vũ Xuân Th.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Anh Vũ Xuân Th, anh Dương Văn H1 mỗi người phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Xác nhận anh T đã nộp đủ số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Anh Vũ Xuân Th, anh Dương Văn H1 mỗi người phải hoàn trả cho anh T số tiền 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Về án phí DSST:

Anh Nguyễn Quang T, anh Vũ Xuân Th, anh Dương Văn H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận anh Nguyễn Quang T đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng, (ba trăm nghìn đồng) tiền án

phí dân sự sơ thẩm tại biên lai thu số AA/2018/0005990 ngày 30/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Tiếp tục giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện T cho đến khi Bản án có hiệu lực pháp luật và anh Nguyễn Quang T được nhận lại số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) đã nộp bảo đảm tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện T ngày 19/9/2019 khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, lãi suất chậm thi hành án, quyền đề nghị thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/12/2021, anh Vũ Xuân Th nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Quang T không rút đơn khởi kiện, anh Vũ Xuân Th không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Anh Vũ Xuân Th và Luật sư Nguyễn Quang T1 là Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Th đã trình bầy:

Bản án sơ thẩm của Tòa án huyện T đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng, không khách quan dẫn đến gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

+ Nguyên đơn là anh T không có chứng cứ để chứng minh được việc vay mượn tiền giữa anh T và anh Th nhưng bản án sơ thẩm lại xác định giữa 2 bên có xác lập giao dịch vay mượn tiền là không đúng.

- Người làm chứng là ông Dương Hồng L; Lê Văn Th là người của Quỹ Tín dụng Ngọc Việt đều khẳng định không biết về việc vay tiền giữa hai bên. Ông Th1 và ông L chỉ xác nhận có việc anh Vũ Xuân Th nộp tiền cho Quỹ tín dụng để trả nợ Quỹ tín dụng thay cho anh T, (BL 229; 242)

- Người làm chứng ông Trần Văn Q ban đầu đã trình bầy là anh Th có nói chuyện với ông Quế về việc giữa anh Th và anh T có ký Hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau nhưng việc ký Hợp đồng là để anh Th giữ đất cho anh T.

Sau đó ông Quế đã thay đổi lời khai thể hiện bằng văn bản (Có chứng thực của UBND xã Lam C) về việc ông Quế không hề biết, không chứng kiến giao dịch vay mượn tiền giữa hai bên.

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và được UBND xã Lam C chứng thực nên được coi là hợp pháp. Sau khi ký Hợp đồng, anh T đã đưa các tài liệu cho anh Th để anh Th làm thủ tục đăng ký biến động QSDĐ. Vợ chồng anh T đã ký nhận trong hồ sơ chuyển nhượng như phiếu thu thuế; do thông tin về số CMT của bà Ngô Thị H có mâu thuẫn, anh T đã tiến hành làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền xác nhận thông tin về số CMTND: 121269009 và số CMTND: 121268009 là của bà Ngô Thị H để anh Th hoàn thành thủ tục sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, (BL 168). Việc anh T ký vào hồ sơ nộp thuế chuyển nhượng là thể hiện việc anh T đã tự nguyện ký vào Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho anh Th. Anh T đã công nhận là anh T có biết việc anh Th làm thủ tục sang tên anh Th trong Giấy chứng nhận QSDĐ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, (BL 163 –196; 405; 410).

+ Căn cứ cấm chuyển dịch hay tạm ngừng đăng ký giao dịch tài sản, (làm thủ tục sang tên chuyển nhượng của Chi cục Thi hành án dân sự đối với nhà và đất tranh chấp tại thời điểm xét xử sơ thẩm là không còn hiệu lực.

Tại thời điểm chuyển nhượng, anh Th không biết có Quyết định của Thi hành án về việc cấm chuyển dịch nhà và đất này. Đại diện của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và đại diện của UBND xã Lam C đều khai: Khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động QSDĐ thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và UBND xã Lam C đều không nhận được Quyết định số 21 ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, (về việc tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu sử dụng hoặc thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên).

Sau khi anh Th đã được đứng tên tại trang 4 trong Giấy chứng nhận QSDĐ thì anh Th được Chi cục Thi hành án huyện T thông báo là anh T còn phải thi hành khoản nợ 95.000.000 đồng cho anh Đào Văn Long tại Chi cục Thi hành án huyện T. Sau khi anh Th trao đổi với anh T, anh T có thừa nhận và anh T đã tiếp tục yêu cầu anh Th trả cho anh T số tiền 95.000.000 đồng vào Chi cục Thi hành án để thi hành án cho anh Long.

Sau khi anh Th trả hết tiền cho ông Long thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã có Quyết định giải tỏa kê biên. Như vậy việc chuyển nhượng nhà và đất của các bên là không bị hạn chế bởi bất kỳ một quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

+ Đối tượng chuyển nhượng: Tại điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng đã ghi: "*Bên A chuyển nhượng cho bên B phần diện tích đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất*" nhưng bản án sơ thẩm đã nhận định là các

bên không chuyển nhượng các tài sản trên đất là không đúng nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng, (BL 177).

+ Thời điểm chứng thực HĐ chuyển nhượng: Đại diện của UBND xã Lam C khai: Khi UBND chứng thực Hợp đồng thì anh Th, anh T và chị H đều có mặt, các bên đã ký kết vào Hợp đồng. Nhưng anh T và chị H lại trình bầy là việc ký kết Hợp đồng ở nhà anh T. Chị H còn khai là chị H không biết việc sang tên chuyển nhượng này mà chỉ ký vào Hợp đồng theo yêu cầu của anh Th, (BL 113 –124). Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét lời trình bầy của đại diện của UBND xã Lam C nhưng lại khẳng định lời khai của anh T về việc chị H không ký Hợp đồng tại UBND xã là đúng và không khách quan.

+ Mặc dù sau khi chuyển nhượng nhà và đất thì 2 bên không có biên bản bàn giao nhà đất cho nhau, nhưng pháp luật không có quy định nào bắt buộc các bên phải giao nhận tài sản chuyển nhượng vào thời điểm nào. Sau khi anh Th đã đứng tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ thì nhà và đất này là thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh Th.

+ Bản án sơ thẩm đã nhận định số tiền 480.000.000 đồng mà anh Th trả hộ anh T vào Quỹ tín dụng tại thời điểm chuyển nhượng là thấp hơn giá thị trường đối với nhà đất của vợ chồng anh T, nhưng bản án không dựa trên bất kỳ tài liệu, chứng thư thẩm định giá nào là không có căn cứ, thiếu tính pháp lý. Hơn nữa, việc so sánh giá đất tranh chấp với giá đất tại khu vực mà Nhà nước đã cho người dân đấu giá là không có căn cứ.

+ Việc anh Th nộp vào Quỹ tín dụng số tiền 480.000.000 đồng và nộp 95.000.000 đồng vào Chi cục Thi hành án thay cho anh T chính là việc anh Th thanh toán tiền mua nhà đất cho vợ chồng anh T. Các bên đều thừa nhận nhưng anh T lại cho rằng không nhận được tiền chuyển nhượng nhà đất của anh Th l à không đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào các chứng cứ gián tiếp (lời khai của anh Q) và lời khai của anh T để xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là giả tạo là không có căn cứ. Theo các Điều 117; 118; 119 BLDS 2015 của BLDS và mục II, khoản 2.3, điểm a và điểm b.2 của Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử: Sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Anh Nguyễn Quang T và Luật sư Lê Thị Ngọc L1 là Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh T và chị H đã trình bầy: Anh T, chị H không nhất trí với kháng cáo của anh Th. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2019 giữa ông Nguyễn Quang T và vợ là Ngô Thị H với anh Vũ Xuân Th vô hiệu cần phải hủy là có căn cứ. Từ đó

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 11/9/2019 giữa anh Dương Văn H1 với anh Vũ Xuân Th cũng bị vô hiệu theo. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm cho rằng Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T có con dấu riêng, có trụ sở riêng nên có tư cách pháp nhân và tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng. Theo khoản 4, Điều 68 BLTTDS và Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT- BTNMT- BNV- BTC thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại các quận huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh là đơn vị hạch toán phụ thuộc không phải là pháp nhân;

Các bên có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích rất đầy đủ về việc các đương sự có quyền đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nhưng các bên đều không yêu cầu nên Tòa án đã không giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là có căn cứ theo Điều 5 BLTTDS.

+ Trình tự, thủ tục chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2019 giữa vợ chồng anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị H với anh Vũ Xuân Th (gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng) là vi phạm Điều 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ- CP của Chính phủ ngày 16/02/2015 vì chủ thể tham gia giao kết Hợp đồng là chị H không ký tại UBND, không ký trước mặt người thực hiện chứng thực Hợp đồng.

Tại Biên bản làm việc ngày 31/10/2019, ông Đỗ Đức Duy là Phó chủ tịch UBND xã Lam C trình bày: Tại thời điểm chứng thực, anh Th anh T, chị H đều có mặt tại UBND xã Lam C và ký kết Hợp đồng, (BL số 62). Bà Nguyễn Thị Th2 là cán bộ địa chính xã đã trình bày: Khi anh T, anh Th ký vào Hợp đồng thì chị H không có mặt. Sau đó, chị H mới đến UBND xã ký;

Anh Th trình bày: Khi anh Th và anh T ký vào Hợp đồng tại UBND xã thì không có mặt chị H;

Anh T trình bày: Anh Th ký vào Hợp đồng rồi anh T mang Hợp đồng về nhà để anh T và chị H cùng ký, sau đó anh T lại mang mang Hợp đồng ra cho Cán bộ tư pháp của UBND xã xác nhận.

Phiếu yêu cầu UBND xã chứng thực vào Hợp đồng ngày 03/01/2019 chỉ thể hiện có chữ ký của anh Nguyễn Quang T mà không có chữ ký của chị H. Điều này thể hiện việc anh T và chị H không ký trước mặt của người chứng thực Hợp đồng.

+ Hợp đồng chuyển nhượng có mục đích giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay 480.000.000 đồng giữa anh T, chị H với anh Th, cụ thể là:

- Vợ chồng anh T không tự nguyện giao kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với anh Th. Ngày 03/01/2019, UBND xã Lam C chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa anh T, chị H với anh Th. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng anh T, chị H. Anh Th thừa nhận trước khi 2 bên ký Hợp đồng chuyển nhượng thì anh Th chưa lần nào gặp chị H (vợ anh T) để trao đổi với chị H về việc chuyển nhượng nhà và đất này. Các bên không có thỏa thuận về giá chuyển nhượng: Tại khoản 2, Điều 1 của Hợp đồng có ghi: "Giá chuyển nhượng QSDĐ và phương thức thanh toán: Tự thỏa thuận. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 của Điều này do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật". Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng không ghi rõ số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu? Từ đó khẳng định chị H, anh T đã tự nguyện nhà và đất của mình cho anh Th theo đúng quy định của Điều 500 BLDS. Theo nội dung rút kinh nghiệm một số vấn đề nghiệp vụ tháng 6 năm 2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì phải hiểu là các bên khi ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải có chứng từ riêng thể hiện có việc giao nhận tiền. Nhưng anh Th cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc anh Th đã đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh T, anh Th cũng không chứng minh được giá chuyển nhượng đối với nhà đất của vợ chồng anh T là bao nhiêu tiền? Anh Th chỉ trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Việt Ngọc 480.000.000 đồng thay cho anh T và anh Th cho rằng số tiền đó chính là số tiền mà anh Th nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng anh T. Nhưng anh T chỉ công nhận đó là số tiền mà anh Th đã cho anh T vay. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng không có giá trị pháp lý. Mặc dù anh Th cho rằng giá chuyển nhượng nhà và đất là 480.000.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, anh Th lại khẳng định giá chuyển nhượng thực tế là cao hơn 480.000.000 đồng. Đối chiếu giá thị trường, giá nhà đất đang tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng là cao hơn nhiều so với số tiền 480.000.000 đồng. Do vậy, không có cơ sở để khẳng định anh T chuyển nhượng nhà và đất cho anh Th với giá 480.000.000 đồng. Theo Điều 463 BLDS, khoản 2, Điều 92 BLTTDS thì lời trình bầy của anh T về việc anh Th cho anh T vay tiền có căn cứ. Hơn nữa, anh Trần Văn Q là người làm chứng đã xác nhận nội dung: Anh T làm giấy chuyển nhượng đất cho anh Th để anh Th giữ đất cho anh T (BL 201);

+ Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không có thỏa thuận về việc giao đất, giao tài sản: Tại Điều 1 Hợp đồng chuyển nhượng có ghi: "Bên A có nghĩa vụ giao đất và tài sản gắn liền với đất cùng giấy tờ về QSDĐ và tài sản gắn

liền với đất cho bên B vào thời điểm UBND xã chứng thực", nhưng thực tế chưa hề có việc bàn giao đất và tài sản gắn liền trên đất giữa các bên. Anh Th cũng thừa nhận giữa anh Th và anh T không thỏa thuận về việc bàn giao tài sản chuyển nhượng. Thực tế thì từ khi 2 bên giao kết Hợp đồng cho đến nay thì vợ chồng anh T, chị H và các con của anh T, chị H vẫn đang trực tiếp sử dụng đất.

+ Hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm điều cấm của pháp luật (Điều 123 BLDS): Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Lam C chứng thực ngày 03/01/2019 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T điều chỉnh tại trang 4 (Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 234001, ngày 06/6/2011) vào ngày 04/01/2020. Tuy nhiên, tại thời điểm này, đối tượng chuyển nhượng của Hợp đồng lại đang bị hạn chế bởi Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng số 21/QĐ- CCTHADS ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (đang có hiệu lực). Ngày 13/7/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã lập Biên bản giao Quyết định này cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và giao cho UBND xã Lam C vào ngày 16/7/2018. Việc UBND xã Lam C chứng thực vào Hợp đồng và việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa các bên sau khi nhận Quyết định số 21/QĐ- CCTHADS ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T là vi phạm Điều 123 BLDS;

Từ các phân tích nêu trên, phải khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên ngày 03/01/2019 đã vi phạm điều cấm của pháp luật, là Hợp đồng giả tạo nhằm che dấu Hợp đồng vay tiền. Theo quy định tại Điều 123, Điều 124 BLDS thì Hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩn đã hủy Hợp đồng và hủy phần đăng ký biến biến động QSDĐ tại trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ là có căn cứ.

Theo quy định của BLTTDS, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ- BPKCTT ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện T có nội dung "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" là thửa đất số 180/1, tờ bản đồ số 18, diện tích 488m^2 tại thôn Vân Ch, xã Lam C, huyện T, tỉnh Bắc Giang là hết hiệu lực kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của anh Vũ Xuân Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng hủy bỏ Quyết định số 04/2019/QĐ- BPKCTT ngày 20/9/2019; anh T có

quyền nhận lại số tiền đảm bảo đã nộp là 30.000.000 đồng tại Ngân hàng AGRIBANK Tân Y.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của anh Vũ Xuân Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Nguồn gốc của thửa đất thửa đất số 180/1, tờ bản đồ số 18 có diện tích 488m^2 và các tài sản trên đất tại **thôn Vân Ch**, xã Lam C, huyện T, tỉnh Bắc Giang là của vợ chồng anh **Nguyễn Quang T**, chị Ngô Thị H. Ngày 06/6/2011, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 234001 cho **anh T**, **chị H** được quyền sử dụng thửa đất trên.

Ngày 03/01/2019, vợ chồng **anh T**, **chị H** đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng **anh T** cho anh Vũ Xuân Th. Nội dung Hợp đồng đã ghi: 'Vợ chồng anh **anh T**, **chị H** chuyển nhượng cho **anh Th** thửa đất số 180/1, tờ bản đồ số 18, diện tích đất là 488m^2, trong đó 120m^2 đất ở và 368m^2 đất vườn; địa chỉ thửa đất: **Thôn Vân Ch**, xã Lam C, huyện T, tỉnh Bắc Giang, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà cấp 4 lợp tôn, nhà xưởng diện tích sàn nhà 120m^2 tự xây năm 2011. Đất đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận ngày 6/6/2011 mang tên **anh T**, **chị H**; giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán: Tự thỏa thuận".

Hợp đồng có chữ ký bên chuyển nhượng (bên A) gồm **anh T**, **chị H** và bên nhận chuyển nhượng (bên B) là **anh Th** và được UBND xã Lam C để chứng thực vào Hợp đồng cùng ngày 03/01/2019.

Ngày 04/01/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý tên **anh Th** trong trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên **anh T**, **chị H**.

Theo **anh T** trình bầy: Thực tế là **anh Th** kh**ông Th1** toán tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng **anh T**. Do vợ chồng **anh T** nợ tiền của Quỹ tín dụng và thế chấp nhà đất cho Quỹ tín dụng. Nếu không trả được tiền cho Quỹ tín dụng thì Quỹ tín dụng sẽ phát mại nhà và đất của vợ chồng **anh T**, nên **anh T** đã nhờ **anh Th** trả tiền cho Quỹ tín dụng 480.000.000đ. Vợ chồng **anh T** lập Hợp

đồng chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng **anh T** cho **anh Th** chỉ là để **anh Th** giữ nhà và đất cho vợ chồng **anh T**. Việc **anh Th** nộp 480.000.000đ vào Quỹ tín dụng hộ **anh T** chỉ là việc **anh T** vay tiền của **anh Th**. Sau này **anh T** sẽ có trách nhiệm trả nợ tiền cho **anh Th**.

Khi ký kết Hợp đồng thì vợ chồng **anh T** ký tại nhà sau đó **anh T** mang Hợp đồng đến gặp **anh Th** và yêu cầu **anh Th** ký nhận. Các bên đã đến UBND xã Lam C chứng thực Hợp đồng. Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng **anh T** vẫn quản lý nhà và đất.

Đến ngày 11/9/2019, vợ chồng **anh Th** đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên cho anh Dương Văn H1 với giá tiền là 1.200.000đ. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tư Khoa.

Khi anh H1 làm thủ tục sang tên anh H1 trong Giấy chứng nhận QSDĐ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T thì **anh T** khởi kiện đến Tòa án đề nghị hủy các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên. **Anh T** còn đề nghị hủy phần chỉnh lý trang 4 trong Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 234001 mang tên **anh T**, **chị H**.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, **anh T** có đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 19/9/2019, **anh T** đã phải nộp số tiền 30.000.000 đồng tại Ngân hàng AGRIBANK Tân Yên theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/QĐ-BPBĐ ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện T.

Ngày 20/9/2019, Tòa án nhân dân huyện T đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-BPKCTT có nội dung: "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp".

Anh Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và trình bầy: Do vợ chồng **anh T** vay tiền của Quỹ tín dụng và còn nợ Quỹ tín dụng số tiền Quỹ tín dụng nên **anh T** đã trả tiền vào Quỹ tín dụng thay cho vợ chồng **anh T**. Các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là hoàn toàn tự nguyện, giá chuyển nhượng nhà đất là 480.000.000 đồng. Sau khi các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng thì **anh Th** được biết là **anh T** có nghĩa vụ phải thi hành án cho anh **Đào Đức L2** số tiền 95.000.000đ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2006/QĐST-DS ngày 27/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện T. Ngày 20/02/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có Quyết định thi hành án về việc **anh T** phải thi hành cho anh Long số tiền 95.000.000đ. Ngày 13/7/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS có nội dung tạm

dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu thay đổi hiện trạng tài sản của **anh T** tại thôn Vân Tường, xã Lam C. Để thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng, **anh Th** đã phải nộp số tiền 95.000.000đ vào Chi cục Thi hành án. Sau khi **anh Th** thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho anh Long thay **anh T** thì ngày 24/5/2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện T có Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS có nội dung: "Chấm dứt tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản của ông **Nguyễn Quang T**". Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng **anh T** thì **anh Th** cũng trao đổi với **anh T** là nếu sau 3 tháng **anh T** có tiền để trả cho anh thì **anh Th** sẽ đồng ý chuyển nhượng lại nhà đất cho vợ chồng **anh T**. Nhưng do vợ chồng **anh T** không có tiền nên **anh Th** đã chuyển nhượng nhà và đất cho anh H1.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **anh T** hủy các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất. Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất vô hiệu thì các bên không đề nghị Tòa án giải quyết.

Sau khi xét xử sơ thẩm, **anh Th** nộp đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

Xét kháng cáo của **anh Th** về việc đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa **anh Th** với vợ chồng **anh T**, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2019 giữa anh **Nguyễn Quang T** và vợ là Ngô Thị H với anh Vũ Xuân Th (gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng)

Hợp đồng nói trên được chứng thực tại UBND xã Lam C có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng là vợ chồng **anh T**, **chị H** và bên nhận chuyển nhượng là **anh Th**.

Mặc dù **anh T** và **chị H** không thừa nhận có đến UBND xã Lam C để ký Hợp đồng nhưng các bên đều thừa nhận chữ ký của mình trong Hợp đồng là đúng.

Ông Đỗ Đức Duy là Phó chủ tịch UBND xã Lam C đã trình bày tại Biên bản làm việc ngày 31/10/2019: Tại thời điểm chứng thực, **anh Th anh T**, **chị H** đều có mặt tại UBND xã Lam C và ký kết Hợp đồng, (BL số 62).

Bà Nguyễn Thị Thảo là công chức địa chính của UBND xã đã trình bày: Khi **anh T**, **anh Th** ký vào Hợp đồng thì **chị H** không có mặt. Sau đó, **chị H** đến UBND xã ký sau.

Tại Biên bản xác minh ngày 22/10/2021, bà Nguyễn Thị Thảo đã trình bày: Khi lập Hợp đồng chuyển nhượng: Có mặt cả **anh T**, **chị H** và **anh Th**.

Như vậy, phải khẳng định các bên đều có mặt tại UBND xã và ký vào Hợp đồng. Việc UBND xã chứng thực vào Hợp đồng là đúng quy định Điều 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ- CP của Chính phủ ngày 16/02/2015 về chứng thực giao dịch, Hợp đồng.

Mặc dù Phiếu yêu cầu UBND xã chứng thực vào Hợp đồng ngày 03/01/2019 do Luật sư Lý thu thập được tại UBND xã chỉ thể hiện phần người nộp phiếu chỉ có chữ ký của anh **Nguyễn Quang T**, không có chữ ký của **chị H** nhưng không ảnh hưởng đến nội dung chứng thực. Theo Nghị định số 23/2015/NĐ- CP của Chính phủ ngày 16/02/2015 về chứng thực giao dịch, Hợp đồng cũng không yêu cầu tất cả các thành viên giao kết vào Hợp đồng phải ký vào Phiếu đề nghị chứng thực.

[2] Về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2019 giữa anh **Nguyễn Quang T** và vợ là Ngô Thị H với anh Vũ Xuân Th (gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng).

Mặc dù **anh T** cho rằng Hợp đồng này không thể hiện ý chí của bên chuyển nhượng nhưng **anh T** không xuất trình được chứng cứ về việc vợ chồng **anh T** bị ép buộc ký vào Hợp đồng.

Tuy nhiên, tại thời điểm 2 bên giao kết Hợp đồng thì QSD và tài sản trên đất của vợ chồng **anh T** đang bị cấm chuyển dịch bởi Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng số 21/QĐ- CCTHADS ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (đang có hiệu lực). Do **anh T** phải thi hành khoản nợ 95.000.000 đồng của anh Đào Văn Long tại Chi cục Thi hành án huyện T. Ngày 18/7/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã lập Biên bản giao Quyết định này cho **anh T**, (BL 39) nhưng **anh T** và **chị H** vẫn ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của mình cho **anh Th** là không đúng quy định của pháp luật. Lỗi này thuộc về **anh T** do **anh T** không nói cho **anh Th** biết.

Ngày 13/7/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã lập Biên bản giao Quyết định này cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T; ngày 16/7/2018, giao Chi cục Thi hành án dân sự huyện T giao Quyết định này cho UBND xã Lam C, (BL 336,337). Việc UBND xã Lam C chứng thực vào Hợp đồng và việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký biến động QSDĐ từ vợ chồng **anh T** sang **anh Th** sau khi nhận Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T là vi phạm Điều 123 BLDS.

Theo điểm c, khoản 1 Điều 117 BLDS thì Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa **anh T**, **chị H** với **anh Th** là vô hiệu, là có căn cứ. Kháng cáo của **anh T** đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất giữa các bên là không có cơ sở chấp nhận cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Do Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa **anh T**, **chị H** với **anh Th** là vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa **anh Th** với anh H1 cũng vô hiệu theo. Tại phiên tòa phúc thẩm, **anh Th** cũng thừa nhận đã trả hết số tiền 1.200.000.000 đồng cho anh H1, anh H1 cũng không kháng cáo bản án sơ thẩm về vấn đề này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Đối với việc **anh T** đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bỏ Quyết định số 04/2019/QĐ- BPKCTT ngày 20/9/2019 thì **anh T** có quyền làm đơn đề nghị đến Tòa án nhân dân huyện T giải quyết theo quy định của khoản 3 Điều 138 BLTTDS.

Về án phí dân sự phúc thẩm: **Anh Th** phải nộp án phí DSPT do kháng cáo của **anh Th** không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS không chấp kháng cáo của **anh Th**, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

+Án phí dân sự phúc thẩm: **Anh Th** phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận **anh Th** đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0000122 ngày 04/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7, 7a, 7b và 9 của 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Văn Quyết Nguyễn Xuân Thạo

Phạm Thị Minh Hiền

Nơi gửi:
-VKSND tỉnh Bắc Giang;
-Toà án nhân dân huyện T;
-Chi cục THADS huyện T;
-Các đương sự;
-Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Phạm Thị Minh Hiền

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7, 7a, 7b và 9 của 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.

nhận lại số tiền đảm bảo đã nộp là 30.000.000 đồng tại Ngân hàng AGRIBANK Tân Yên.

Sau khi **anh Th** đã hoàn thành việc đăng ký biến động, sang tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ thì **anh Th** được Chi cục Thi hành án huyện T thông báo là **anh T** còn phải thi hành khoản nợ 95.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án huyện T. Sau đó **anh T** đã yêu cầu **anh Th** trả tiền vào Thi hành án thay cho **anh T** số tiền 95.000.000 đồng mà **anh T** còn nợ ông Long tại Chi cục Thi hành án.

Như vậy, để nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng **anh T** thì **anh Th** đã phải trả nợ thay cho **anh T** tổng số tiền là: 575.000.000 đồng. Phía **anh T** cho rằng **anh Th** chưa trả tiền nhận chuyển nhượng cho vợ chồng **anh T** là không có căn cứ.

Mặc dù tại thời điểm các bên chuyển nhượng có có Quyết định của Thi hành án về việc cấm chuyển dịch nhà và đất này. Nhưng **anh Th** không hề biết Đều này thể hiện tại: Lời trình bày của đại diện Chi nhánh VPĐK đất đai; UBND xã Lam C đều khai nhận khi lập HĐ Chuyển nhượng và tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đều không nhận được Quyết định số 21 ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T về việc tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu sử dụng hoặc thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Sau khi hoàn thành việc chứng thực của Hợp đồng thì UBND Lam Cốt mới nhận được Quyết định này Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cũng xác nhận thời điểm thực hiện thủ tục sang tên cho **anh Th** thì Chi nhánh chưa hề nhận được thông báo cấm sang tên chuyển nhượng của Chi cục thi hành án dân sự Tân Yên đối với thửa đất này.

Sau khi **anh Th** trả hết tiền cho ông Long thay cho **anh T** tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, ngày 25/5/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã có Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS có nội dung: "Chấm dứt tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản của ông **Nguyễn Quang T**".

Như vậy, sau ngày 25/5/2019 thì việc chuyển nhượng nhà và đất của các bên là không bị hạn chế bởi bất kỳ một quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[2.5] Về việc bàn giao tài sản chuyển nhượng:

Mặc dù sau khi chuyển nhượng nhà và đất thì 2 bên không có biên bản bàn giao nhà nhưng theo xác minh tại địa phương thì vợ chồng **anh T** có 02 thửa đất và hiện nay vợ chồng **anh T** đã sinh sống tại nhà và đất khác. Còn nhà và đất đanh tranh chấp này vẫn bỏ không. Việc **anh Th** chưa nhận bàn giao nhà và đất không phải là căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Bởi lẽ theo quy định của BLDS thì quyền sử dụng của **anh Th** được xác lập sau thời điểm **anh Th** có tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ.

[2.6] Về giá trị tài sản tại thời điểm chuyển nhượng:

Anh T và Luật sư Lý bảo vệ cho **anh T** cho rằng: Giá chuyển nhượng đất tại thời điểm chuyển nhượng là thấp hơn thực tế.

Về nội dung này thì thấy: Tại Biên bản xác minh ngày 22/10/2021, bà Nguyễn Thị Thảo là công chức địa chính của UBND xã và ông Nguyễn Trọng Tiến PCT UBND xã Lam C đã cung cấp: Tháng 8/2018, UBND huyện T có cho đấu giá QSDĐ của 13 lô đất tại cụm dân cư **thôn Vân Ch**, xã Lam C có diện tích khoảng 95m^2 đất ở. Người trúng đấu giá trả giá giao động từ 300.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng. Có một lô đất 2 mặt đường có diện tích 176,7m^2 đất ở được trả giá là 651.999.000 đồng. Nhưng sau đó có 05 lô đất đã bị người trúng đấu giá bỏ cọc. UBND huyện T đã đấu giá lần 2, (theo bảng kê thì người trúng đấu giá trả giá cho mỗi lô đất từ 341.500.000 đồng đến 355.800.000 đồng). Đất đang tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng được tính theo giá đối với diện tích đất ở trung bình là 3.000.157 đồng (theo mức đấu giá trung bình đầu năm 2019) còn giá đất vườn thì được tính theo giá 42.000 đồng/m^2. Nếu tính theo giá trung bình này thì thửa đất đang tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng chỉ có giá xấp xỉ khoảng 400.000.000 đồng. Các thửa đất được đem đấu giá thường là có giá trị cao hơn đất tại vị trí trong làng.

Như vậy, **anh T** và Luật sư Lý bảo vệ cho **anh T** cho rằng: Giá chuyển nhượng đất tại thời điểm chuyển nhượng là thấp hơn thực tế là không có căn cứ.

Theo sự phân tích nêu trên thì thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận. toàn bộ yêu cầu khởi kiện của **anh T** là không có căn cứ. Do Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã tuân thủ các quy định tại Điều 117; 118; 119 BLDS 2015 của BLDS nên được coi là hợp pháp, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của **anh Th**, sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định: Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hợp pháp.

Cần hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện T; anh **Nguyễn Quang T** được nhận lại số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) mà **anh T** đã nộp bảo đảm tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện T ngày 19/9/2019.

[2.4] **Anh T** cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm Điều cấm của pháp luật; vợ chồng **anh T** không nhận được tiền chuyển nhượng nhà đất của **anh Th**, về nội dung này thì thấy:

Sau khi 2 bên giao kết Hợp đồng chuyển nhượng thì **anh T** đã đưa các tài liệu cho **anh Th** để **anh Th** tiến hành thủ tục đăng ký biến động, sang tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Vợ chồng **anh T** đã ký nhận trong hồ sơ chuyển nhượng như phiếu thu thuế; do thông tin về số CMT của bà Ngô Thị H có mâu thuẫn, **anh T** đã tiến hành làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền xác nhận thông tin về số CMTND: 121269009 và số CMTND: 121268009 là của bà Ngô Thị H để **anh Th** hoàn thành thủ tục sang tên tại Chi nhánh VPĐK đất đai huyện T, (BL 168). Điều này thể hiện vợ chồng **anh T** hoàn toàn đồng ý cho **anh Th** đăng ký biến động về QSDĐ tại Chi nhánh VPĐK đất đai huyện T.

Việc chuyển nhượng thể hiện ý chí của 2 bên là hoàn toàn tự nguyện.

[2.2] Về đối tượng chuyển nhượng: Tại điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng đã ghi: "*Bên A chuyển nhượng cho bên B phần diện tích đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất*" (BL 177).

Nhưng bản án sơ thẩm đã nhận định là các bên không chuyển nhượng các tài sản trên đất gồm 02 gian nhà bếp và 01 gian công trình vệ sinh là tài sản của vợ chồng **anh T**, **chị H** đang gắn liền trên đất là không đúng nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng, (BL 177).

[2.3] Giá chuyển nhượng và sự thỏa thuận giữa các bên về việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhương.

Tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng QSDĐ và phương thức thanh toán là: Tự thỏa thuận.

Anh Th trình bầy: Giá thỏa thuận bằng số tiền mà **anh Th** đã trả cho Quỹ tín dụng là 480.000.000 đồng.

Anh T trình bầy: Hai bên không thỏa thuận gì về giá mà việc **anh Th** trả số tiền 480.000.000 đồng cho Quỹ tín dụng hộ **anh T** chỉ có nghĩa là **anh Th** cho **anh T** vay tiền.

Việc trình bầy của **anh T** không được **anh Th** thừa nhận, **anh T** không có chứng cứ để chứng minh được việc **anh Th** cho **anh T** vay số tiền 480.000.000 đồng.

- Người làm chứng là ông Dương Hồng L; **Lê Văn Th** là người của Quỹ Tín dụng Ngọc Việt đều khẳng định không biết, không xác nhận về việc vay tiền giữa hai bên. Chỉ xác nhận có việc có giao nhận tiền giữa anh Vũ Xuân Th và nguyên đơn để trả nợ Quỹ tín dụng, (BL 229; 242)

- Người làm chứng là ông Trần Văn Quế đã trình bầy là **anh Th** có nói chuyện với ông Quế về việc giữa **anh Th** và **anh T** có ký Hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau nhưng **anh Th** ký là để giữ đất cho **anh T**.

Sau đó ông Quế đã thay đổi lời khai thể hiện bằng văn bản về việc ông Quế không hề biết, không chứng kiến giao dịch vay mượn tiền giữa hai bên.

Hội đồng xét xử xét thấy: Lời khai của **anh Q** chỉ là chứng cứ gián tiếp, hơn nữa **anh Q** lại thay đổi lời khai nên không có giá trị chứng minh.

Như vậy, việc **anh T** cho rằng việc chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là giả tạo và che đậy cho Hợp đồng vay tài sản là không có căn cứ.