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

Bản án số: 131/2022/DS-PT
Ngày: 19/7/2022
V/v: " yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Trâm Anh
Các Thẩm phán: Ông Võ Kế Nghiệp
Bà Nguyễn Thị Nhiên

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Quan Thanh Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 5 và 19 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về "yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đặng Văn V** – sinh năm 1976. Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện C, tỉnh A (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Minh H – Văn phòng Luật sư Trần Minh H thuộc Đoàn luật sư tỉnh K. (có mặt)

Bị đơn: Ông **Phan Văn U –** sinh năm 1983. Địa chỉ: khu phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh K. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Chi cục Thi hành án dân sự huyện K,** đại diện theo pháp luật là ông Chung Văn Đ, chức vụ: Chi cục trưởng; Địa chỉ: khu phố B, thị trấn K, huyện K, tỉnh K. Đại diện theo ủy quyền: ông Hà Trung K – Phó chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện K. (vắng mặt)

- Ông **Trịnh Minh T**, sinh năm: 1975. Địa chỉ: khu phố K, thị trấn K, huyện K, tỉnh K. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đặng Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Đặng Văn V trình bày:* Ngày 02/12/2019, ông có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Văn U, diện tích chuyển nhượng là 100,2m^2, cùng ngày 02 bên có đến Văn phòng công chứng huyện K công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Ông V cũng đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông U (kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/12/2019, số công chứng 4711, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng huyện K), sau đó đã chuyển qua UBND huyện K xin làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Phần đất này lúc trước ông U có thế chấp cho ngân hàng TMCP Công Thương để vay tiền nhưng ông U không thanh toán được nợ, sau đó ngân hàng khởi kiện Tòa án nhân dân đã thụ lý giải quyết nhưng Tòa án đã đình chỉ vụ án, ông bỏ tiền ra mua lại diện tích đất 100,2m^2 của ông U nên Ngân hàng giải chấp, việc chuyển nhượng đất là sự thỏa thuận giữa ông và ông U chứ không liên quan gì tới ngân hàng và việc chuyển nhượng này đã tuân thủ đúng theo pháp luật, vì vậy, ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Phan Văn U theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 964803 do UBND huyện K cấp ngày 19/12/2005 với diện tích 100,2m^2 đất tọa lạc tại Khu Phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Không chấp nhận việc cưỡng chế kê biên phần đất trên của Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

- *Bị đơn ông Phan Văn U trình bày:* Ngày 02/12/2019, ông U có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đặng Văn V diện tích chuyển nhượng là 100,2m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông U, đất tọa lạc tại khu phố X, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Trong cùng ngày 02 bên có đến Văn phòng công chứng huyện K công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và 02 bên cũng đã giao nhận tiền xong.

Nay ông U vẫn giữ nguyên ý kiến về việc thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông U với ông V là hợp pháp.

Ông Hà Trung K người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K trình bày: Sau khi bản án số 116/2019/DS-ST, ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện K về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Trịnh Minh T với ông Phan Văn U có hiệu lực pháp luật, căn cứ vào đơn yêu cầu thi hành án của ông T, Chi cục thi hành án đã ban hành quyết định cưỡng chế, kê biên số 15/QĐ-QĐCCTHADS ngày 03/01/2020 đối với 02 phần đất gồm 01 phần đất

có diện tích là 100m^2 của ông Phan Văn U, loại đất ở nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ039956 do UBND huyện K cấp ngày 12/8/2004, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện K, tỉnh K và 01 phần đất có diện tích là 100,2m^2 của ông Phan Văn U, loại đất ở nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB964803 do UBND huyện K cấp ngày 19/12/2005, tọa lạc tại khu phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Sau khi có quyết định cưỡng chế, kê biên thì ông Đặng Văn V đứng ra tranh chấp cho rằng phần đất có diện tích là 100,2m^2 của ông Phan Văn U, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 964803 do UBND huyện K cấp ngày 19/12/2005 đã có hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng việc chuyển nhượng giữa ông U với ông V. Theo đó Chi cục thi hành án hướng dẫn cho các đương sự khởi kiện ra Tòa án để nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên theo quy định tại Điều 75 của Luật thi hành án dân sự.

Do ông Đặng Văn V lập thủ tục công chứng vào ngày 02/12/2019 nhưng chưa lập thủ tục theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, chưa làm thủ tục chuyển tên nên tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của ông Phan Văn U, ông U cố tình né tránh nghĩa vụ thi hành án nhằm tẩu tán tài sản, không khai báo tài sản trung thực, gây khó khăn cho quá trình thi hành án.

Vì vậy, Chi cục thi hành án yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2019 giữa ông V và ông U đã được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện K. Sau khi Tòa án quyết định thì cơ quan thi hành án sẽ thực hiện theo nội dung quyết định của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Minh T trình bày: Vào năm 2019 ông T có khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn U trả số tiền vay nợ là 510.000.000 đồng, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh K đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 116/2019/DS-ST, ngày 30/9/2019 xử buộc ông U phải trả cho ông Thái số tiền 510.000.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Thái có làm đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự huyện K thi hành bản án buộc ông U phải trả nợ cho ông T. Sau đó Cơ quan Thi hành án ra quyết định cưỡng chế, kê biên 02 phần đất của ông U, trong đó có 01 phần đất có diện tích 100,2m^2, tọa lạc tại Khu phố X, thị trấn K, huyện K, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 964803 được UBND huyện K cấp vào ngày 19/12/2005.

Ông T nhận thấy bản án xử buộc ông U phải trả cho ông T số tiền 510.000.000 đồng và Cơ quan Thi hành án đã cưỡng chế, kê biên tài sản của ông U để đảm quyền lợi cho ông T là đúng với quy định của pháp luật. Việc ông U bán đất cho ông V là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh trách nhiệm trả nợ. Vì vậy, ông T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Phan Văn U với ông Đặng Văn V, giữ nguyên yêu cầu cưỡng chế kê biên tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K để nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang đã quyết định: Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2019 giữa ông Phan Văn U và ông Đặng Văn V đối với phần đất có diện tích là 100,2m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 964803 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 19/12/2005, tọa lạc tại ấp X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang được công chứng ngày 02/12/2019, số công chứng 4711, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng huyện K.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/7/2021 nguyên đơn ông Đặng Văn V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2019 giữa ông với ông U. Trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì khi xử lý tài sản để thi hành án số tiền 510.000.000 đồng mà ông U nợ ông Trịnh Minh T theo bản án có hiệu lực pháp luật thì ưu tiên cho ông được thanh toán trước số tiền 600.000.000 đồng và lãi suất phát sinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đặng Văn V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V phát biểu quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chưa triệt để vụ án, bản án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U với ông V nhưng không xác định hợp đồng có vô hiệu hay không, không tuyên hủy hợp đồng, không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Tuy ông U và ông V chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế trên đất có nhà nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, không định giá tài sản tranh chấp để làm cơ sở xác định giá trị khi giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu. Nguồn tiền ông V nhận chuyển nhượng nhà đất là tài sản chung vợ chồng nhưng cấp sơ thẩm không đưa vợ ông V là bà Võ Thị L tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, ông T có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U với ông V nhưng cấp sơ thẩm không yêu cầu nộp tạm ứng án phí ... Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng hình sự hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện K.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng tố tụng không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm số

52/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn là ông Phan Văn U, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Minh T, đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện K vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó căn cứ Điều 269 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Bản án số 116/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang có hiệu lực pháp luật. Phần quyết định của Bản án đã buộc ông Phan Văn U có nghĩa vụ trả cho ông Trịnh Minh T số tiền 510.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Sau khi án có hiệu lực, ông T có đơn yêu cầu thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện K ra Quyết định thi hành án số 101/QĐ-CCTHADS ngày 19/11/2019 và Quyết định thi hành án số 121/QĐ-CCTHADS ngày 21/11/2019.

Ngày 03/01/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã ra Quyết định cưỡng chế thi hành án số 15/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong đó có quyền sử dụng đất số AB 964803, diện tích 100,2 m^2 tọa lạc tại Khu phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 02/12/2019 ông Phan Văn U và ông Đặng Văn V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100,2 m^2 tọa lạc tại Khu phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 964803 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Phan Văn U ngày 19/12/2005, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000 đồng (giá thực tế là 600.000.000 đồng), hợp đồng đã được công chứng cùng ngày 02/12/2019.

Tại phiên tòa ông V trình bày, diện tích đất này trước đây ông Phan Văn U thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam (Viettin bank) – Chi nhánh Kiên Giang – Phòng giao dịch K theo hợp đồng thế chấp số 15520064/HĐTC để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Kiên Giang với Công ty TNHH Một thành viên xây dựng T với hạn mức vay 1 tỷ đồng. Do Công ty T không có khả năng thanh toán nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện Công ty T và ông U ra Tòa án nhân dân huyện K, sau đó ông U đã thỏa thuận với ông V để ông mua lại diện tích đất 100,2 m^2 nên Ngân hàng đã giải chấp để cho ông thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông U.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án nhân dân huyện K chưa xác minh làm rõ có hay không việc ông V đã nộp tiền chuyển nhượng vào Ngân hàng để xóa thế chấp cho ông U, ông U có thu được tiền từ việc chuyển nhượng nhà đất

cho ông V mà không thực hiện nghĩa vụ thi hành án hay không, từ đó làm cơ sở xem xét ông U có hành vi tẩu tán tài sản hay không để xác định hợp đồng vô hiệu do vi phạm pháp luật.

Tại mục 2, phần III của Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao có quy định: "*khi giải quyết vụ án có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu...*". Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa tiến hành lấy ý kiến của các đương sự trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì các đương sự có yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu hay không; chưa tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp để làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Ngoài ra, cấp sơ thẩm chưa lấy ý kiến của vợ ông V là bà Võ Thị L, Văn phòng Công chứng huyện K để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Xét thấy, những sai sót nêu trên của cấp sơ thẩm không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm, do đó trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Đặng Văn V và ý kiến đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông V không phải chịu, được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000034 ngày 30/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân

dân huyện K, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn V không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000034 ngày 30/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Kiên Giang.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Trâm Anh