

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BN**

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

B án số: 48/2022/DSPT

Ngày: 23/6/2022

V/v: Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn B công chứng vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Tuyết Mai.

Ông Nguyễn Văn Nam.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Bà Thân Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2022/TLPT-DS ngày 21/3/2022 về “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn B công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do B án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện GB, tỉnh BN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2022/QĐ-PT, ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh BN, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Lê Công H, sinh năm 1962.

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1958.

3. Ông Lưu Đình B, sinh năm 1958.

Đều trú tại: Thôn GP, xã BD, huyện GB, tỉnh BN.

Ông H, bà H1, ông B ủy quyền cho Công ty luật TNHH MTV TL - Chi nhánh BN, Đoàn luật sư thành phố HN.

Người được ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thị L - Luật sư thuộc Công ty luật TNHH MTV TL - Chi nhánh BN (có mặt).

- Bị đơn: 1. Ông Lưu Văn H2, sinh năm 1963 (có mặt).

2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1965 (có mặt).

HKTT: Thôn GP, xã BD, huyện GB, tỉnh BN.

Hiện trú tại: Xóm N, thôn DB, xã DB, huyện GB, tỉnh BN.

3. Văn phòng công chứng HT, do ông Vũ Đức Hùng - Trưởng Văn phòng đại diện; địa chỉ: Số 43 đường Nguyễn Văn Cừ, thị trấn GB, huyện GB, tỉnh BN (vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ quan liên quan:

1. Ông Lê Đình An, sinh năm 1960 (có mặt).

2. Bà Trần Thị C, sinh năm 1962; bà C ủy quyền cho ông An đại diện.

Đều trú tại: Thôn GP, xã BD, huyện GB, tỉnh BN.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN; địa chỉ: Số 11, đường H, phường SH, thành phố BN, tỉnh BN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân T - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Vũ K - Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện GB (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Lê Công H, bà Nguyễn Thị H1, ông Lưu Đình B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo B án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Lưu Đình B trình bày: Ngày 08/01/2018, ông cho vợ chồng ông Lưu Văn H2 và Lê Thị T vay 140.000.000 đồng, do đòi nhiều lần nhưng vợ chồng ông H2 không trả nên ông đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu vợ chồng ông H2 phải trả số tiền đã vay và lãi suất. Trước khi khởi kiện ông gửi thông báo về việc khởi kiện cho vợ chồng ông H2. Ngày 19/7/2018, Tòa án nhân dân huyện GB đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông và ngày 28/9/2018, Tòa án nhân dân huyện GB đưa vụ án ra xét xử. Tại B án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DSST ngày 28/9/2018 xử buộc ông Lưu Văn H2, bà Lê Thị T phải trả cho ông số tiền gốc là 140.000.000 đồng và 12.086.600 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 152.086.600 đồng. Sau khi án sơ thẩm xử, phía bị đơn có kháng cáo. Tại B án dân sự phúc thẩm số 15/2019/DSPT ngày 07/3/2019, Tòa án nhân dân tỉnh BN xử giữ nguyên B án sơ thẩm.

Tuy nhiên, sau khi ông làm đơn yêu cầu thi hành án và đơn yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện GB thì được biết tài sản duy nhất để có thể thi hành án của vợ chồng ông Lưu Văn H2, bà Lê Thị T là thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, diện tích 200m² tại thôn B, xã BD, huyện GB tỉnh BN (được UBND huyện GB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 070520 ngày 24/3/2015) đã được vợ chồng ông H2 chuyển nhượng cho ông Lê Đình A và bà Trần Thị C (ông A là anh ruột bà T) để nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Nay ông xác định quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, ông khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, diện tích 200m² tại thôn B, xã BD, huyện GB, tỉnh BN giữa vợ chồng ông H2 với ông Lê Đình A và bà Trần Thị C ngày 09/7/2018 tại Văn phòng công chứng HT vô hiệu, đồng thời đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 876602 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp ngày 14/3/2019 cho ông Lê Đình và bà Trần Thị C.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 20/3/2017, bà cho vợ chồng ông Lưu Văn H2 và Lê Thị T vay 160.000.000 đồng, sau đó bà đòi nhiều lần nhưng vợ chồng ông H2 không trả. Bà đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H2 phải trả số tiền gốc và lãi suất. Trước khi khởi kiện bà cũng gửi thông báo về việc khởi kiện cho vợ chồng ông H2. Ngày 09/7/2018, Tòa án nhân dân huyện GB thụ lý yêu cầu khởi kiện và ngày 28/9/2018, Tòa án nhân dân huyện GB đã đưa vụ án ra xét xử. Tại B án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DSST ngày 28/9/2018, Tòa án đã quyết định buộc bà Lê Thị T phải trả cho bà số tiền vay là 160.000.000 đồng và 17.125.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 177.125.000 đồng.

Sau khi án sơ thẩm xử, ông H2, bà T kháng cáo. Tại B án dân sự phúc thẩm số 14/2019/DSPT ngày 01/3/2019, Tòa án nhân dân tỉnh BN xử giữ nguyên B án sơ thẩm. Tuy nhiên, sau khi bà làm đơn yêu cầu thi hành án và đơn yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện GB thì được biết tài sản duy nhất để có thể thi hành án của vợ chồng ông Lưu Văn H2 và bà Lê Thị T là thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, diện tích 200m² tại thôn B, xã BD, huyện GB tỉnh BN (được UBND huyện GB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 070520 ngày 24/3/2015) đã được vợ chồng H2 T chuyển nhượng cho ông Lê Đình A và bà Trần Thị C. Cụ thể, ngày 09/7/2018 Tòa án thông báo thụ lý vụ án và gửi cho ông H2, bà T. Cùng ngày 09/7/2018 ông H2, bà T cùng ông An, bà C ra Văn phòng công chứng HT lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho nhau nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Bà xác định vợ chồng ông H2, bà T sau khi nhận đơn khởi kiện

của bà mới làm thủ tục giao dịch giả tạo, giao dịch không đúng bởi lẽ việc vay tiền giữa ông H2, bà T với ông A bà C là không đúng sự thật.

Nay bà xác định quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, diện tích 200m² tại thôn B, xã BD, huyện GB tỉnh BN giữa vợ chồng ông H2 với ông Lê Đình A và bà Trần Thị C ngày 09/7/2018 tại Văn phòng công chứng HT vô hiệu, đồng thời đề nghị hủy giấy chứng nhận số CN 876602 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp ngày 14/3/2019 cấp cho ông Lê Đình A và bà Trần Thị C.

Nguyên đơn ông Lê Công Hu trình bày: Ngày 16/11/2016, ông cho vợ chồng ông Lưu Văn H2 và bà Lê Thị T vay 100.000.000 đồng. Sau đó, ông đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện GB. Ngày 09/7/2018, Tòa án thụ lý vụ kiện của ông. Tại B án số 14/2018/DSST ngày 28/9/2018, xử buộc ông H2 và bà T trả ông 100.000.000 đồng tiền gốc và 12.000.000 đồng tiền lãi, tổng là 112.000.000 đồng. Sau đó, ông H2 và bà T kháng cáo, tại B án phúc thẩm số 13/2019/DSPT ngày 01/3/2019 Tòa án nhân dân tỉnh BN xử giữ nguyên B án sơ thẩm. Sau khi làm đơn thi hành án thì được biết tài sản duy nhất để thi hành án của ông H2, bà T đã được chuyển nhượng cho ông An, bà C. Do vậy ông đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, diện tích 200m² tại thôn B, xã BD, huyện GB, tỉnh BN đã được vợ chồng ông H2 chuyển nhượng cho ông Lê Đình A, bà Trần Thị C ngày 09/7/2018 tại Văn phòng công chứng HT vô hiệu, đồng thời đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 876602 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp ngày 14/3/2019 cho ông Lê Đình A và bà Trần Thị C.

Bị đơn ông Lưu Văn H2, bà Lê Thị T trình bày: Ông bà xác nhận vợ chồng ông bà có vay tiền của ông H, bà H1 và ông B như các đồng nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, trong quá trình làm ăn do bị thua lỗ nên chưa trả được và các đồng nguyên đơn đã khởi kiện ra Tòa án. Các B án sơ và phúc thẩm của tòa án huyện GB và Tòa án tỉnh BN cũng đã giải quyết việc vay nợ giữa vợ chồng ông và các đồng nguyên đơn.

Ngày 09/7/2018, tại Văn phòng công chứng HT, vợ chồng ông có chuyển nhượng thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, diện tích 200m² tại thôn B, xã BD, huyện GB tỉnh BN (được UBND huyện GB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 070520 ngày 24/3/2015) cho ông A và bà C, sau đó Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 876602 ngày 14/3/2019 cho ông Lê Đình A, bà Trần Thị C.

Việc chuyển nhượng trên là hợp pháp và đúng quy định của pháp luật. Trước khi làm thủ tục chuyển nhượng, thửa đất trên vợ chồng ông đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp huyện GB để vay số tiền 3.500.000.000 đồng. Do không có khả năng trả nợ nên ông An, bà C đã chuyển tiền trả nợ thay ông bà cho Ngân hàng để xóa thế chấp. Ngoài ra, vợ chồng ông còn vay của ông An và bà C số tiền 2.400.000.000 đồng, số nợ này đã đến hạn trả nợ vào ngày 19/6/2018. Việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, diện tích 200m² tại thôn B, xã BD từ vợ chồng ông cho ông A, bà C để gán trả số nợ số tiền vay. Việc chuyển nhượng tuân thủ đúng quy định pháp luật và ông A, bà C đã làm thủ tục sang tên đối với thửa đất đã mua.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, diện tích 200m² tại thôn B, xã BD đã được vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông Lê Đình A, bà Trần Thị C ngày 09/7/2018 tại Văn phòng công chứng HT là vô hiệu đồng thời đề nghị hủy giấy chứng nhận số CN 876602, sổ vào sổ cấp giấy CS 13106 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp ngày 14/3/2019 cho ông Lê Đình An và bà Trần Thị C ông không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét, bởi việc chuyển nhượng trên là do gán nợ và sau khi chuyển nhượng xong đối với thửa đất trên thì vợ chồng ông vẫn còn tài sản khác là máy móc, dây chuyền sản xuất và rất nhiều sản phẩm là xoong nồi đã sản xuất chưa bán, chúng tôi có gọi các nguyên đơn đến để trừ nợ nhưng các nguyên đơn không nhận. Do vậy ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Đối với các B án Tòa án đã xử tranh chấp giữa ông bà và các đồng nguyên đơn đã có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông sẽ có trách nhiệm trả cho các nguyên đơn trong thời gian sớm nhất.

Văn phòng Công chứng HT vắng mặt nhưng tại công văn số 318/2020/CV-TA ngày 11/8/2021 và đơn xin xét xử vắng mặt gửi Tòa án, Văn phòng công chứng HT xác định: Ngày 09/07/2018, Văn phòng công chứng HT có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lưu Văn H2, bà Lê Thị T với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình A, bà Trần Thị C có sự chứng kiến của công chứng viên. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, diện tích 200m² tại thôn B, xã BD, huyện GB (được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02780/270/QĐ-UBND ngày 24/03/2015 mang tên ông Lưu Văn H2 và bà Lê Thị T, đất không có tranh chấp. Bên chuyển nhượng tự nguyện và đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

cho bên nhận chuyển nhượng như nội dung hợp đồng hai bên thỏa thuận. Hai bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Ngoài ra, các bên đọc, hiểu rõ quyền lợi cũng như nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng.

Việc nguyên đơn khởi kiện đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người liên quan thì đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết. Đối với yêu cầu đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, giữa vợ chồng ông H2, bà T chuyển nhượng cho ông Lê Đình An, bà Trần Thị C được công chứng tại Văn phòng công chứng HT vô hiệu. Đại diện Văn phòng công chứng xác định việc công chứng tuân thủ đúng theo quy định pháp luật về luật công chứng, chứng thực, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên tự nguyện giao kết. Do vậy, Văn phòng công chứng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình A, bà Trần Thị C trình bày: Việc vay nợ giữa các đồng nguyên đơn với bị đơn đã được Tòa án giải quyết bằng các B án có hiệu lực pháp luật, theo quan điểm của ông là ông H2 và bà T phải có trách nhiệm thanh toán trả nợ sớm cho các nguyên đơn. Còn đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng ông và ông H2, bà T vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông, ông xác định việc mua bán chuyển nhượng thửa đất số 475, tờ B đồ 15 đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Trước khi lập hợp đồng mua bán, đất đã bị ông H2, bà T thế chấp tại Ngân hàng để vay số tiền 3.500.000.000 đồng nhưng sau đó ông H2 bà T không có khả năng trả nợ, do vậy vợ chồng ông phải trả nợ thay ông H2 và bà T số tiền 3.500.000.000 đồng cho Ngân hàng để xóa thế chấp mới làm được thủ tục mua bán và chuyển nhượng, do ông H2, bà T không phải chuyển nhượng để trốn nợ, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa quyết định hủy hợp đồng mua bán giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông H2 thì ông không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Nếu có yêu cầu, ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN có văn B gửi Tòa án xác định: Ngày 15/02/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GB nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lưu Văn H2, bà Lê Thị T cho ông Lê Đình An, bà Trần Thị C tại thôn GP, xã BD, huyện GB. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, ngày 18/02/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất

đại chuyển thông tin địa chính đến Chi cục thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Ngày 19/02/2019, người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính. Ngày 14/3/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Đình A và bà Trần Thị C, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện GB đã cập nhật và chỉnh lý hồ sơ địa chính và trả giấy chứng nhận cho công dân.

Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện GB cũng có nhận được đơn của các công dân và đều có trả lời, sau đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GB đã mời các ông bà có đơn đề nghị lên làm việc cụ thể:

- Giấy mời số 23/GM-CNVP ngày 25/02/2019, thông báo làm việc vào hồi 8 giờ ngày 28/02/2019 nhưng các ông bà có đơn xin hoãn buổi làm việc.

- Giấy mời số 24/GM-CNVP ngày 01/3/2019, thông báo làm việc vào hồi 8 giờ ngày 05/3/2019. Các ông bà không đến làm việc và không có lý do vắng mặt.

- Giấy mời số 26/GM-CNVP ngày 07/3/2019, mời đến làm việc vào hồi 14 giờ ngày 11/3/2019. Các ông bà không đến làm việc và không có lý do vắng mặt. Theo văn B của Bureau huyện GB thì các ông bà nhận được giấy mời lần 3 vào ngày 08/3/2019 (trước ngày làm việc 03 ngày).

Ngày 12/3/2019, các ông bà tiếp tục có đơn đề nghị về việc không thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch, sang tên, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lưu Văn H2, bà Lê Thị T.

Sở Tài nguyên và Môi trường xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà C có nhận được đơn về việc dừng cấp giấy của các đồng nguyên đơn, tuy nhiên các ông bà không cung cấp được văn B đề nghị dừng giao dịch của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định tại điểm d mục 11 Điều 7 thông tư 33/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường nên không có cơ sở dừng giao dịch và việc thực hiện giải quyết hồ sơ cũng như trình tự, thủ tục việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 876602 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/3/2019 cho ông Lê Đình A và bà Trần Thị C là đúng theo quy định pháp luật hiện hành, do đó không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Với nội dung trên, B án sơ thẩm đã căn cứ các Điều 26, 34,35, 39, 147, 227, 228, 235, 260, 262, 264, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Đình B, bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Công H.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố văn B công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, diện tích 200m² tại thôn B, xã BD, huyện GB tỉnh BN giữa bên chuyển nhượng là ông Lưu Văn H2 và bà Lê Thị T với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình An và bà Trần Thị C tại Văn phòng công chứng HT ngày 09/7/2018 vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 876602, sổ vào sổ cấp giấy CS 13106 ngày 14/3/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp cho ông Lê Đình An và bà Trần Thị C.

Ngoài ra, B án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/01/2022 ông Lê Công H, bà Nguyễn Thị H1, ông Lưu Đình B có đơn kháng cáo B án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử tuyên giao dịch giữa vợ chồng ông H2, bà T với ông A, bà C vô hiệu. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì căn cứ vào Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao sẽ được chỉnh lý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử giữ nguyên B án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Công H, bà Nguyễn Thị H1, ông Lưu Đình B được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Công H, bà Nguyễn Thị H1, ông Lưu Đình B, thấy:

[2.1]. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lưu Văn H2, bà Lê Thị T.

Ngày 08/01/2018, ông Lưu Đình B cho vợ chồng ông Lưu Văn H2 và Lê Thị T vay 140.000.000 đồng. Tại B án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DSST ngày 28/9/2018, xử buộc ông Lưu Văn H2, bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho ông B 152.086.600 đồng. Tại B án dân sự phúc thẩm số 15/2019/DSPT ngày 07/3/2019, Tòa án nhân dân tỉnh BN xử giữ nguyên B án sơ thẩm.

Ngày 20/3/2017, bà Nguyễn Thị H1 cho vợ chồng ông Lưu Văn H2, bà Lê Thị T vay 160.000.000 đồng. Tại B án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DSST ngày 28/9/2018, xử buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Hồng 177.125.000 đồng. Tại B án dân sự phúc thẩm số 14/2019/DSPT ngày 01/3/2019, Tòa án nhân dân tỉnh BN đã xử giữ nguyên B án sơ thẩm.

Ngày 16/11/2016, ông Lê Công H cho vợ chồng ông Lưu Văn H2, bà Lê Thị T vay 100.000.000 đồng. Tại B án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DSST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện GB xử buộc ông Lưu Văn H2 và bà Lê Thị T phải trả ông Huy 112.000.000 đồng. Tại B án dân sự phúc thẩm số 13/2019/DSPT ngày 01/3/2019, Tòa án nhân dân tỉnh BN đã xử giữ nguyên B án sơ thẩm.

Sau đó, ông Lưu Đình B, bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Công H làm đơn yêu cầu thi hành án và có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn đến Chi cục thi hành án dân sự huyện GB đối với quyền sử dụng thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, diện tích 200m² tại thôn B, xã BD, huyện GB để thi hành án. Tuy nhiên, vào ngày 09/7/2018, ông H2, bà T cùng ông An, bà C đã đến Văn phòng công chứng HT làm hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó vợ chồng ông A và bà C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp chứng nhận số CN 876602 ngày 14/3/2019. Ông B, bà H1, ông H cho rằng việc chuyển nhượng là giả mạo nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ án thể hiện do ông H2, bà T đang có khoản nợ 3.500.000.000 đồng của Ngân hàng Agribank, để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng, bà T thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, diện tích

200m² tại thôn B, xã BD, huyện GB tỉnh BN và các tài sản trên đất. Khi khoản vay đã đến hạn ông H2, bà T không thanh toán được nợ cho Ngân hàng nên ngày 09/7/2018 ông A, bà C đã trả toàn bộ số nợ của Ngân hàng thay cho ông H2, bà T, sau đó ông H2, bà T làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 475, tờ B đồ số 15 cho ông A, bà C.

Xét thấy, tại thời điểm B án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh BN trong các vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Lưu Đình B với ông Lưu Văn H2, bà Lê Thị T có hiệu lực ngày 07/3/2019; B án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh BN trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị Hồng với bà Lê Thị T có hiệu lực ngày 01/3/2019; B án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh BN trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Lê Công Huy với ông Lưu Văn H2, bà Lê Thị T có hiệu lực ngày 01/3/2019 thì ông H2, bà T đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông An, bà C xong. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập thành văn B được công chứng theo quy định của pháp luật, theo xác nhận của Ngân hàng Agribank thì ông An, bà C nộp tiền để thanh toán khoản nợ của ông H2, bà T nên mục đích việc chuyển nhượng là để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng; trong trường hợp nếu ông H2, bà T không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản thế chấp cho ông An, bà C thì Ngân hàng cũng thực hiện việc xử lý tài sản để thu hồi nợ.

Theo quy định của pháp luật thì việc chuyển nhượng hoàn thành và có hiệu lực pháp luật kể từ khi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền cấp cho ông An, bà C thể hiện thời điểm cấp là ngày 14/3/2019, nếu căn cứ vào thời điểm này thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh hiệu lực sau thời điểm các B án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh BN quyết định nghĩa vụ thi hành án của ông H2, bà T có hiệu lực. Tuy nhiên, việc đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất chậm của ông An, bà C là do có đơn đề nghị dừng làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với quyền sử dụng thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, tại thôn B, xã BD, huyện GB tỉnh BN và các tài sản trên đất của ông Huy, bà Hồng, ông B. Sau khi tiếp nhận đơn Văn phòng đăng ký đất đai huyện GB đã nhiều lần gửi văn B mời ông Huy, bà Hồng, ông B đến để cung cấp các văn B, quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc đề nghị dừng thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông Huy, bà Hồng, ông B không đến làm việc. Do đó, ngày 14/3/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN mới làm xong thủ tục chuyển

nhượng quyền sử dụng thửa đất số 475, tờ B đồ số 15 và các tài sản trên đất nên việc chuyển quyền sử dụng đất chậm không do lỗi của ông An, bà C.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H2, bà T cho ông An, bà C không nhằm mục đích tẩu tán tài sản, không thuộc trường hợp trốn tránh nghĩa vụ thi hành án như trình bày của ông H, bà H1, ông B nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lưu Đình B, bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Công H về nội dung này.

[2.2]. Về thủ tục ra văn B công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 09/7/2018, tại Văn phòng công chứng HT, ông Lưu Văn H2, bà Lê Thị T với ông Lê Đình A, bà Trần Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo hợp đồng thì ông H2, bà T chuyển nhượng cho ông An, bà C thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, diện tích 200m² tại thôn B, xã BD, huyện GB tỉnh BN; việc giao và nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng HT công chứng vào ngày 09/7/2018, số công chứng 584/2018/HĐCN, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản, các nguyên đơn có đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất của ông H2, bà T nhưng sau đó đã bị Tòa án nhân dân tỉnh BN hủy bỏ theo quyết định số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 25/01/2019 với lý do áp dụng không đúng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, tại thời điểm thực hiện chuyển nhượng, các bên đã tự nguyện lập và ký hợp đồng có sự chứng kiến của công chứng viên, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 475, tờ B đồ số 15 và các tài sản trên đất không có tranh chấp. Các bên thực hiện việc giao kết hợp đồng khi có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội; về hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 117, Điều 119, Điều 500 và Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai; việc công chứng tuân thủ đúng theo quy định pháp luật. Do đó, B án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu tuyên bố văn B công chứng vô hiệu của ông B, bà Hồng và ông Huy là có căn cứ.

[2.3]. Đối với yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông An, bà C của ông H, bà H1, ông B. Hội đồng xét xử thấy: Theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội

dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do đó, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào B án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Về nội dung này, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn cũng đề nghị Hội đồng xét xử tuyên giao dịch giữa vợ chồng ông H2, bà T với vợ chồng ông An, bà C vô hiệu; còn đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận thì căn cứ Công văn 64/TANDTC-PC đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Như vậy, việc ông A, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoạt động cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BN thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên B án sơ thẩm đã áp dụng Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự để xử bác yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 475, tờ B đồ số 15 tại thôn B, xã BD, huyện GB tỉnh BN do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BN cấp cho ông An, bà C của ông Lưu Đình B, bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Công H là không cần thiết. Do đó, cần sửa một phần B án sơ thẩm về nội dung này. Ngoài ra, về xác định tư cách tham gia tố tụng của Văn phòng công chứng HT, theo đơn khởi kiện ông Huy, bà Hồng, ông B yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 475, tờ B đồ số 15 vô hiệu và xác định người bị kiện là ông Lưu Văn H2, bà Lê Thị T nhưng B án sơ thẩm lại đưa Văn phòng công chứng HT là đồng bị đơn là chưa đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo cho ông B, bà Hồng và ông Huy nhưng chỉ có ông B nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, cấp sơ thẩm vẫn lập hồ sơ kháng cáo của cả 03 đương sự là không đúng hướng dẫn tại Điều 28 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, những sai sót này không ảnh hưởng đến nội dung và đường lối giải quyết vụ án,

không xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên cần nghiêm túc rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Ông Lưu Đình B, bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Công H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, xử sửa B án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn là ông Lê Công H, bà Nguyễn Thị H1 và ông Lưu Đình B.

1. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố văn B công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 475, tờ B đồ số 15, diện tích 200m² tại thôn B, xã BD, huyện GB tỉnh BN giữa bên chuyển nhượng là ông Lưu Văn H2 và bà Lê Thị T với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình An và bà Trần Thị C tại Văn phòng công chứng HT ngày 09/7/2018 vô hiệu.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lưu Đình B, bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Công H. Hoàn trả ông H, bà H1, ông B số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001901 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GB.

Ông Lưu Đình B, bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Công H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Lưu Đình B số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006866 ngày 05/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GB.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BN;
- TAND huyện GB;
- Chi cục THADS huyện GB;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tính