

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 37/2023/DS-PT

Ngày: 10/5/2023

V/v: T/c Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ, QSH nhà ở và
tài sản gắn liền với đất;

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Hà

Các Thẩm phán:

Ông Mai Tấn Hoàng

Ông Lê Trúc Lâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Anh, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 10 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DSST ngày 16 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2023/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Uyên Hạ D, sinh năm 1986; Nơi cư trú: đội 5, thôn Q, xã T, huyện H, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Lâm Đạo L, sinh năm 1978, bà Lê Thị Nhiệm T, sinh năm 1980; Nơi cư trú: 131 Phan Đình P, phường 2, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công Đ, sinh năm 1976; Nơi

cư trú: 159/1/26 Trần Văn Đ, phường 11, quận 3, thành phố H (GUQ ký ngày 27/4/2023). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh tỉnh P. Vắng mặt.

3.2. Ông Trần Hữu H, sinh năm 1984; trú tại: đội 5, thôn Q, xã T, huyện H, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn vợ chồng ông Lâm Đạo L, bà Lê Thị Nhiệm T.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Hoàng Uyên Hạ D trình bày như sau:

Giữa bà D và vợ chồng ông Lâm Đạo L, bà Lê Thị Nhiệm T có thống nhất về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 35 (đo đạc năm 2004), địa chỉ tại khu dân cư mới đô thị P, phường 5, thành phố T, tỉnh Phú Yên, đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 555564, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02632 ngày 29/12/2016; Cập nhật đăng ký chuyển nhượng ngày 30/9/2021 cho ông Lâm Đạo L, sinh năm 1978, CMND số 221050585 và bà Lê Thị Nhiệm T, sinh năm 1980, CMND số 221042357, địa chỉ thường trú: 06 Lê Trung K, phường 1, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo hồ sơ số 013008.CN.008. Giá trị chuyển nhượng thực tế hai bên thoả thuận là 9.400.000.000đ (*chín tỷ bốn trăm triệu đồng*).

Tại thời điểm thoả thuận thì tài sản này đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng bị đơn tại Phòng Giao dịch T - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh P nên hai bên thống nhất nguyên đơn sẽ nộp tiền tất toán khoản vay trên để giải chấp tài sản, sau đó tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Theo nguyên đơn, trước khi mua, bà đã kiểm tra tính hợp pháp của tài sản thấy không ai khởi kiện tranh chấp nên mới đồng ý giao dịch.

Ngày 10/3/2022, ông Trần Hữu H (chồng bà D) đã trực tiếp ký giấy uỷ nhiệm chi để chuyển số tiền 6.556.636.537đ vào tài khoản 1023277310 của ông Lâm Đạo L tại Phòng Giao dịch T - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh P. Sau khi chuyển đủ số tiền thì khoản vay được tất toán, tài sản được giải chấp và ngày 14/3/2022 thì bà D thanh toán đủ số tiền còn lại, bà T viết giấy xác nhận đã nhận đủ tiền và bàn giao tài sản cho nguyên đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng ban đầu được xác lập vào ngày 14/3/2022, công chứng tại VPCC Nguyễn T; giá trị nhận chuyển nhượng vì để giảm thuế nên hai

bên chỉ ghi số tiền là 2.600.000.000đ (hai tỷ sáu trăm triệu đồng). Sau khi có đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Toà án thì tài sản trên không đăng ký biến động sang tên được, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T trả hồ sơ cho nguyên đơn. Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, hai bên đã xác lập lại hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/4/2022, công chứng tại VPCC Hoàng Văn T và ghi nhận đúng số tiền chuyển nhượng thực tế là 9.400.000.000đ, đồng thời lập văn bản huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/3/2022. Thực tế hai bên lập văn bản huỷ bỏ chỉ để hợp thức chứ bà D không trả lại nhà và vợ chồng bà T cũng không trả lại tiền. Từ ngày 14/3/2022 đến nay tài sản và giấy chứng nhận vẫn do nguyên đơn quản lý.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa nguyên đơn Hoàng Uyên Hạ D và bị đơn ông Lâm Đạo L, bà Lê Thị Nhiệm T đối với tài sản nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Lâm Đạo L, Lê Thị Nhiệm T trình bày:

Bị đơn có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để chuyển nhượng cho nguyên đơn tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 35 (đo đạc năm 2004), địa chỉ tại khu dân cư mới đô thị P, phường 5, thành phố T, tỉnh Phú Yên như nội dung nguyên đơn trình bày là đúng. Vợ chồng bà Hoàng Uyên Hạ D, ông Trần Hữu H đã chuyển số tiền 6.556.636.537đ vào tài khoản 1023277310 của ông Lâm Đạo L tại Phòng Giao dịch T - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh P để tất toán khoản vay cho bị đơn. Ngày 14/3/2022 bà Lê Thị Nhiệm T có viết giấy xác nhận đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà cho bà D là đúng.

Trường hợp nguyên đơn yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng thì bị đơn đồng ý trả lại số tiền 9.400.000.00đ, đồng thời yêu cầu ưu tiên thi hành án cho nguyên đơn số tiền 6.556.636.537đ. Trường hợp nếu bị đơn trả hết nợ cho các cá nhân thì đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn. Nếu bị đơn không có phương án trả nợ khả thi thì đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh P trình bày: Việc tất toán khoản vay và giải chấp tài sản đã được thực hiện đúng quy định pháp luật. Hiện nay ngân hàng xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì và đề nghị xét xử vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần

Hữu H trình bày: Thống nhất theo yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn. Nay vì đi làm xa nên ủy quyền cho bà Hoàng Uyên Hạ D đại diện tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DSST ngày 16 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Căn cứ vào: Các điều 117, 221, 223, 401, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự. Các điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Uyên Hạ D với vợ chồng ông Lâm Đạo L, bà Lê Thị Nhiệm T đối với tài sản là Quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 35 (đo đạc năm 2004), địa chỉ tại khu dân cư mới đô thị P, phường 5, thành phố T, tỉnh Phú Yên (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 555564, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02632 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 29/12/2016; Cập nhật đăng ký chuyển nhượng ngày 30/9/2021 cho ông Lâm Đạo L, sinh năm 1978, CMND số 221050585 và bà Lê Thị Nhiệm T, sinh năm 1980, CMND số 221042357, địa chỉ thường trú: 06 Lê Trung K, phường 1, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo hồ sơ số 013008.CN.008).

Bà Hoàng Uyên Hạ D được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất thuộc thửa số 58, tờ bản đồ số 35 (đo đạc năm 2004), địa chỉ tại khu dân cư mới đô thị P, phường 5, thành phố T, tỉnh Phú Yên và được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14 tháng 02 năm 2023, bị đơn vợ chồng ông Lâm Đạo L, bà Lê Thị Nhiệm T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Hoàng Uyên Hạ D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu H thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Công Đ đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo của bị đơn, yêu cầu HĐXX xem xét hủy bản án sơ thẩm xét xử lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên để bị đơn giao tài sản cho thi hành án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung: cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa điều tra xác minh đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án toàn diện khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: bị đơn vợ chồng ông Lâm Đạo L, bà Lê Thị Nhiệm T kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Bị đơn vắng mặt có ủy quyền cho ông Nguyễn Công Đ tham gia tố tụng, HĐXX tiến hành xét xử.

[2] Xét nội dung kháng cáo: Theo đơn kháng cáo ngày 14/02/2023, bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng thỏa thuận ý chí ban đầu của các bên theo quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng bị đơn còn nợ rất nhiều người, chưa sắp xếp được phương án trả nợ, tài sản tranh chấp cần được giao cho thi hành án để xử lý nợ, mặt khác, do áp lực nên thỏa thuận với nguyên đơn giá chuyển nhượng thấp (giá thực tế phải hơn 14 tỷ đồng), vì thiếu hiểu biết nên đã ký hợp đồng ngày 01/4/2022 không đúng pháp luật, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng để bị đơn giao tài sản cho thi hành án, bị đơn sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền 9.400.000.000đ trong đó ưu tiên thanh toán số tiền bị đơn đã dùng để tất toán khoản vay tại ngân hàng như nội dung đã hòa giải tại cấp sơ thẩm. HĐXX nhận thấy:

[3] Đối tượng tranh chấp của các bên là: Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 35 (đo đạc năm 2004), địa chỉ tại khu dân cư mới đô thị P, phường 5, thành phố T, tỉnh Phú Yên, đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 555564, số vào sổ cấp GCN: CH 02632 ngày 29/12/2016; Cập nhật đăng ký chuyển nhượng ngày 30/9/2021 cho ông Lâm Đạo L và bà Lê Thị Nhiệm T theo hồ sơ số 013008.CN.008. Ngôi nhà và đất nêu trên là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông

L, bà T nên được toàn quyền định đoạt đối với tài sản; Thời điểm trước ngày 10/3/2022, tài sản này đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh P để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng bị đơn tại Ngân hàng này.

[4] Quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, ngày 18/4/2022 và 20/4/2023, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Đình T1, bà Nguyễn Thị G, ông Lê Đình K, bà Trình Thị Chúc A có đơn khiếu nại yêu cầu cơ quan thẩm quyền hủy bản án số 03/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của TAND thành phố T nêu trên, vì ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của họ là những người chủ nợ của vợ chồng Lâm Đạo L, Lê Thị Nhiệm T; Kèm theo các tài liệu, gồm:

[4.1] Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 13/2022/QĐST-DS ngày 30/6/2022 của TAND thành phố T giữa các nguyên đơn Nguyễn Thị Th, Nguyễn Thị Trân H1, Nguyễn Đình T1, vợ chồng Lê Đình K và Trình Thị Chúc A, Nguyễn Thị G với bị đơn vợ chồng L, T. (Kèm theo các giấy mượn tiền).

[4.2] Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 12/2022/QĐST-DS ngày 01/6/2022 của TAND thành phố T giữa nguyên đơn Nguyễn Thị Kim L với bị đơn vợ chồng L, T.

[4.3] Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 29/8/2022 của Chấp hành viên chi cục THADS thành phố T về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản là QSHN, QSDĐ thửa đất số 58, tờ bản đồ 35 (đo đạc 2004) tại khu dân cư mới đô thị P, phường 5, Tp T theo GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CE 555564 ngày 29/12/2016 cấp cho vợ chồng L, T.

[4.4] Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS ngày 29/8/2022 của Chấp hành viên – Chi cục THADS thành phố T về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản liên quan đến người có nghĩa vụ phải thi hành án là vợ chồng L, T đối với tài sản là QSHN, QSDĐ thửa đất số 58 nêu trên. Công văn số 505/CTHADS ngày 29/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T về việc áp dụng biện pháp bảo đảm phong tỏa tài sản của người phải thi hành án, vợ chồng ông Lâm Đạo L, bà Lê Thị Nhiệm T. Công văn số 284/CCTHADS ngày 26/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T về việc trả lời đơn đối với các đương sự: Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Đình T1, Nguyễn Thị G, Lê Đình K, Trình Thị Chúc A. Một số văn bản, quyết định của CCTHADS thành phố T về thủ tục thi hành án đối với các bản án, quyết định và xác minh thẩm định giá đối với tài sản thi hành án. Danh sách phải thi hành án của vợ chồng L, T (do CCTHADS cung cấp) đối với các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật:

[4.4.1] Bản án số 16/2022/KDTM-ST ngày 07/12/2022 của TAND thành phố T: Trả cho Ngân hàng NN&PTNTVN số tiền 10.623.407.982đ; Án phí, lệ phí Tòa án: 118.432.408đ.

[4.4.2] Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 14/2022/QDST-DS ngày 08/7/2022 của TAND thành phố T: trả cho Hoàng Uyên Hạ D số tiền 13.000.000.000đ; án phí lệ phí tòa án: 60.650.000đ.

[4.4.3] Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 13/2022/QDST-DS ngày 30/6/2022 của TAND thành phố T: trả nợ cho H, Toàn, vợ chồng K, A, G, Th tổng cộng 28.160.000.000đ; án phí lệ phí tòa án: 247.650.000đ.

[4.4.4] Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 12/2022/QDST-DS ngày 01/6/2022 của TAND thành phố T: Trả cho bà L 7.250.000.000đ; án phí lệ phí tòa án 57.625.000đ.

Tổng cộng số tiền phải thi hành án: 59.517.956.393đ.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm, lý do: Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên ký ngày 01/4/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Văn T khi đang có Quyết định áp dụng biện pháp KCTT số 04/2022/QĐ-BPKCTT ngày 16/3/2022 là vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng không đưa Văn phòng công chứng Hoàng Văn T tham gia tố tụng; Khi các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng tài sản, TAND thành phố T cũng thụ lý các vụ kiện giữa các chủ nợ khác của vợ chồng L, T, số tiền chuyển nhượng 9.400.000.000đ sau khi thanh toán nợ cho Ngân hàng số tiền còn lại bị đơn không chứng minh được đã dùng để trả nợ cho các chủ nợ khác, người đại diện của bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng thấp nhưng sơ thẩm chưa làm rõ. Mặt khác, quá trình cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn, ngày 26/8/2022, Chấp hành viên Chi cục THADS Tp T đã lập biên bản xác minh về tài sản nhà đất tại thửa số 58 nêu trên theo đơn yêu cầu thi hành án của các chủ nợ và Chi cục THADS Tp T đã có Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS ngày 29/8/2022 của Chấp hành viên – Chi cục THADS thành phố T về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản nhưng sơ thẩm không xác minh làm rõ và đưa Chi cục THADS Tp T tham gia tố tụng. Thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn có dấu hiệu nhằm tẩu tán tài sản phải thi hành án, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người được thi hành án.

[6] HĐXX xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, tài liệu phát sinh tại cấp phúc thẩm nêu trên, thấy rằng: Tại thời điểm các bên thỏa thuận

miệng về việc mua bán tài sản với giá chuyển nhượng 9.400.000.000đ thì ngày 10/3/2022 ông Trần Hữu H (chồng bà D) đã ký giấy uỷ nhiệm chi để chuyển số tiền 6.556.636.537đ vào tài khoản 1023277310 của ông Lâm Đạo L tại Phòng Giao dịch T - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh P. Bị đơn đã sử dụng số tiền này để tất toán khoản vay ngân hàng, giải chấp tài sản vào ngày 11/3/2022. Ngày 14/3/2022, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSH nhà ở được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn T. Sau khi hợp đồng được công chứng, bị đơn đã nhận đủ tiền và giao nhà cho nguyên đơn, được bị đơn thừa nhận tại BL46 và tại phiên tòa, ông Đ cũng thống nhất nội dung bị đơn đã nhận đủ của nguyên đơn số tiền 9.400.000.000đ vào ngày 14/3/2022. Thời điểm ông H chuyển tiền cho bị đơn tất toán nợ Ngân hàng (ngày 10/3/2022), thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ cho bị đơn số tiền còn lại để cùng nhau ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/3/2022, tài sản nêu trên không có ai tranh chấp hoặc bị kê biên để đảm bảo thi hành cho nghĩa vụ nào khác của bị đơn. Theo các giấy mượn tiền kèm theo các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự mà các chủ nợ khác của vợ chồng L, T cung cấp cho Tòa án giai đoạn phúc thẩm thì bị đơn vợ chồng L, T không có cam kết dùng tài sản này để đảm bảo việc trả nợ cho chủ nợ nào. Đối với số tiền chuyển nhượng mà vợ chồng bị đơn đã nhận của nguyên đơn sau khi tất toán số tiền 6.556.636.537đ cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh P, giúp cho bị đơn không phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng, số tiền mặt còn lại bị đơn đã nhận trực tiếp từ nguyên đơn có được bị đơn dùng để trả cho các khoản nợ khác hay không thì nguyên đơn không có nghĩa vụ phải biết việc bị đơn có tẩu tán tài sản đối với số tiền mặt đã giao đủ cho bị đơn.

[7] Tại thời điểm ngày 10/3/2022, nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán hơn 2/3 số tiền nhận chuyển nhượng. Đến ngày 14/3/2022 bị đơn lập văn bản đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà, quá trình tố tụng, bị đơn xác nhận đã nhận đủ số tiền giao dịch là 9.400.000.000đ. Về giá trị chuyển nhượng tài sản: tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của bị đơn cho rằng thực chất giá trị tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế tài sản tại thời điểm chuyển nhượng nhưng không đưa được tài liệu chứng minh. Tại biên bản định giá ngày 05/12/2022, Hội đồng định giá xác định giá trị nhà là 1.511.964.000đ, giá trị đất 1.400.000.000đ, thống nhất giá thị trường của tài sản trên là 9.400.000.000đ căn cứ theo hợp đồng ký ngày 01/4/2022 giữa các bên và giá thị trường chuyển nhượng nhà đất tại khu vực đường Hoàng Văn Th là phù hợp với thỏa thuận của các bên, quá trình tố tụng bị đơn không tranh chấp về tài sản cũng như về giá chuyển nhượng, chỉ đề nghị sắp xếp phương án trả nợ để tiếp tục thực hiện hợp

đồng với nguyên đơn, thể hiện việc các bên đã tự nguyện thỏa thuận về giá chuyển nhượng phù hợp với giá trị thực tế trên thị trường.

[8] Xét hợp đồng chuyển nhượng ban đầu được xác lập vào ngày 14/3/2022, công chứng tại VPCC Nguyễn T; giá trị nhận chuyển nhượng vì để giảm thuế nên hai bên chỉ ghi tiền là 2.600.000.000đ (hai tỷ sáu trăm triệu đồng) là không đúng với thực tế giao dịch. Khi các bên tiến hành thủ tục đăng ký biến động, do có đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2022/QĐ-BPKCTT ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố T về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” của Toà án thì tài sản trên không đăng ký biến động sang tên được, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T trả hồ sơ cho nguyên đơn. Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, ngày 01/4/2022, hai bên lập văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/3/2022 đồng thời cùng trong ngày 01/4/2022 hai bên xác lập lại Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại VPCC Hoàng Văn T, Hợp đồng lập lại ngày 01/4/2022 không phải là một giao kết mới, hai bên vẫn giữ nguyên việc chuyển nhượng chính tài sản đã thỏa thuận tại hợp đồng lập ngày 14/3/2022, bản chất là sửa chữa lại một phần nội dung của hợp đồng lập ngày 14/3/2022 nhằm mục đích ghi nhận đúng số tiền chuyển nhượng thực tế của tài sản là 9.400.000.000đ. Thực tế hai bên lập văn bản hủy bỏ chỉ để hợp thức chứ các bên không thực hiện theo nội dung hủy bỏ, bà D không trả lại nhà và vợ chồng bà T cũng không trả lại tiền cho bà D, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên vẫn chưa chấm dứt mà liên tục từ thời điểm ngày 10/3/2022. Do đó, giao dịch chuyển nhượng của hai bên không vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 123 BLDS. Trong thời gian, hợp đồng giữa các bên không thực hiện được việc đăng ký biến động, các đương sự đã có sự thỏa thuận về việc bị đơn trả lại tiền cho nguyên đơn, nguyên đơn chấp nhận cho bị đơn trả trước số tiền đã nộp vô ngân hàng nhưng bị đơn không trả được, do đó nguyên đơn thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng để đảm bảo quyền lợi của mình với số tiền đã thanh toán cho việc mua bán căn nhà của bị đơn. Việc bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng để lấy lại tài sản giao cho thi hành án xử lý thi hành các bản án quyết định có hiệu lực pháp luật sau thời gian hai bên giao dịch thực tế, không đảm bảo được quyền lợi của nguyên đơn đối với số tiền giao dịch thực tế phù hợp giá thị trường đã giao đủ cho bị đơn để giải chấp tài sản và tiến hành việc mua bán trước thời gian bị đơn bị các chủ nợ khác khởi kiện.

[9] Đối với sự kiện làm gián đoạn giao dịch chuyển nhượng là Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2022/QĐ-BPKCTT ngày 16 tháng 3 năm 2022 của TAND Tp T về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đã

được huỷ bỏ theo Quyết định số 07/2022/QĐ-HBBPKCTT ngày 29 tháng 7 năm 2022 do người yêu cầu là bà Nguyễn Thị Th đề nghị huỷ bỏ, Chấp hành viên chi cục THADS thành phố T đã ban hành Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 29/8/2022 về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản là QSHN, QSDĐ thửa đất số 58, tờ bản đồ 35 (đo đạc 2004) tại khu dân cư mới đô thị P, phường 5, Tp T theo GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CE 555564 ngày 29/12/2016 cấp cho vợ chồng L, T. Những người được thi hành án theo các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật cung cấp thông tin tài sản thi hành án của bị đơn ngày 04/7/2022, nên Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS ngày 29/8/2022 của Chấp hành viên – Chi cục thi hành án dân sự thành phố T được ban hành sau khi TAND thành phố T có Quyết định số 07/2022/QĐ-HBBPKCTT ngày 29 tháng 7 năm 2022 về huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời và sau thời điểm các bên hoàn thành xong quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận của giao dịch chuyển nhượng (14/3/2022), sau thời điểm nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSHN QSDĐ (TAND thành phố T thụ lý vụ án số 125/TLST-DS ngày 05/8/2022). Xét giao dịch chuyển nhượng của các bên liên tục từ 10/3/2022, các bên đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận, từ ngày 14/3/2022 đến nay tài sản và giấy chứng nhận QSHN, QSDĐ số CE 555564 ngày 29/12/2016 vẫn do nguyên đơn quản lý, do đó bản án sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của TAND thành phố T nhận định tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng (ngày 10 và 14/3/2022) giữa nguyên đơn Hoàng Uyên Hạ D với bị đơn Lâm Đạo L, Lê Thị Nhiệm T nguyên đơn hoàn toàn ngay tình, tài sản không phải là đối tượng đang bị tranh chấp hay phải thi hành án cho nghĩa vụ dân sự nào khác của bị đơn là có căn cứ. Do đó, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, căn cứ khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Về án phí: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào: Các điều 117, 221, 223, 401, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự. Các Điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Uyên Hạ D với vợ chồng ông Lâm Đạo L, bà Lê Thị Nhiệm T đối với tài sản là Quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 35 (đo đạc năm 2004), địa chỉ tại khu dân cư mới đô thị P, phường 5, thành phố T, tỉnh Phú Yên (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 555564, số vào sổ cấp GCN: CH 02632 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 29/12/2016; Cập nhật đăng ký chuyển nhượng ngày 30/9/2021 cho ông Lâm Đạo L, sinh năm 1978, CMND số 221050585 và bà Lê Thị Nhiệm T, sinh năm 1980, CMND số 221042357, địa chỉ thường trú: 06 Lê Trung K, phường 1, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo hồ sơ số 013008.CN.008).

Bà Hoàng Uyên Hạ D được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất thuộc thửa số 58, tờ bản đồ số 35 (đo đạc năm 2004), địa chỉ tại khu dân cư mới đô thị P, phường 5, thành phố T, tỉnh Phú Yên và được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Nguyên đơn Hoàng Uyên Hạ D tự nguyện chịu số tiền 4.000.000đ (*bốn triệu đồng*), đã nộp tạm ứng là thi hành xong.

Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Vợ chồng ông Lâm Đạo L, bà Lê Thị Nhiệm T phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007940 ngày 17/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T nên còn phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*).

Hoàn lại cho bà Hoàng Uyên Hạ D số tiền 58.700.000đ (*năm mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0007501 ngày 03/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa Tận 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- TANDTP T;
- Đường sự;
- Chi cục THADSTP T;
- P.TTNV&THA;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Lưu HSVA.

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

Vũ Ngọc Hà

