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

Bản án số: 47 /2018/DS-PT.
Ngày 28/6/2018.
V/v : "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự"

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: Bà Hoàng Thị Thu Hiền.
Ông Nguyễn Gia Lương.

Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Thiêm - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn– Kiểm sát viên.

Ngày 27 và ngày 28/6/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2017/TLPT-DS ngày 16/10/2017 về: "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự".

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 31/7/2017 của Toà án nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/2017/QĐ-PT ngày 17/12/2017 và các Quyết định hoãn phiên tòa; Quyết định tạm ngừng phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm: 1970, (vắng mặt).
Địa chỉ: Bản Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.
Đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị H sinh năm 1994, (có mặt).
Địa chỉ: Thôn N, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Đồng bị đơn:
1. Anh Hà Văn L, sinh năm 1972, (vắng mặt);
2. Chị Phan Thị Y, sinh năm: 1976 - vợ anh L, (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm: 1966 - chồng chị L, (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Bản Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Văn H: Luật sư Nguyễn Văn T - Công ty luật TNHH Fanci - Chi nhánh Hà Nội, (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

2. Chị Vũ Thị D, sinh năm: 1973, (có mặt);

3. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1970 - chồng chị D - (có mặt);

Đều có địa chỉ: Bản MT, xã TT, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Chị D và anh H1 đều ủy quyền cho chị Trần Thị H2 sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn TT, xã NN, huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bắc Giang:

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Minh A - Theo văn bản ủy quyền ngày 11/10/2016;

Thay đổi người đại diện theo ủy quyền: Bà Vi Thị Hải L - Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y -Theo văn bản ủy quyền tháng 4/2017,(có mặt);

5. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Văn Q - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền số 177/UBND – VP ngày 28/02/2017, (có đơn xin vắng mặt);

6. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Đình C - Công chức địa chính xã Đ đại diện theo ủy quyền- Văn bản ủy quyền số 180/UBND ngày 04/4/2017, (có đơn xin xử vắng mặt);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không triệu tập phiên tòa:

1. Ông Hoàng Văn Th, sinh năm: 1968;

2. Bà Triệu Thị L1, sinh năm: 1974;

Đều cùng địa chỉ: Bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

3. Chi cục Thuế huyện Y:

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Quang T - Phó Chi cục trưởng –Theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2017;

4. Công ty TNHH Q do ông Nguyễn Văn H5 - Giám đốc đại diện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là chị Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 28/5/2015, vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Hà Văn L, chị Phan Thị Y thửa đất số 45, bản đồ số 15, diện tích 1577m^2 tại bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, anh L, chị Y đã bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho chị. Chị đã chuyển đến sinh sống tại thửa đất trên từ năm 2015. Do Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND cấp cho vợ chồng anh L cũ nát

nên anh L có đề nghị làm lại Giấy chứng nhận QSDĐ mới. Khi làm lại Giấy chứng nhận QSDĐ thì mới phát hiện diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ đã bị trừ 1 phần diện tích là hành lang giao thông nên diện tích chỉ còn lại 1.188m^2. Ngày 31/11/2015, hai bên đã lập Hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết ngày 28/5/2015, Hợp đồng này cũng được chứng thực tại UBND xã Đ cùng ngày 31/11/2015. Ngày 22/01/2016, hai bên đã ký kết lại "Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất". Theo nội dung của Hợp đồng thì vợ chồng anh L, chị Y chuyển nhượng cho vợ chồng chị thửa đất số 45, bản đồ số 15, diện tích là: 1188m^2 (gồm 100m^2 đất ở; 360m^2đất trồng cây lâu năm; 728m^2 đất sản xuất kinh doanh - do anh L đang thuê của Nhà nước) cùng các tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 cây xăng; 02 máy bơm xăng; 01 máy bơm dầu, 100m^2 sân bê tông, 01 nhà cấp 4 loại 5 có diện tích 95m^2 và các công trình phụ khác của cây xăng.Việc ký kết giữa 2 bên là hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng này đã được UBND xã Đ chứng thực. Giá chuyển nhượng là 800.000.000đ. Vợ chồng chị đã nhiều lần trả tiền cho vợ chồng chị L và anh L số tiền trên. Các tài liệu thể hiện việc chị đã trả tiền cho vợ chồng anh L cụ thể như sau:

-Trả nợ thay cho anh L 690.000.000đ do anh L nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện Y, (có giấy xác nhận của ông Nguyễn Thành Đ là bảo vệ Ngân hàng);

-Trả nợ thay cho anh L 60.000.000đ do anh L nợ chị Phạm Thị Th ở thôn Đ, xã X, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, (có giấy xác nhận của chị Th);

- Khấu trừ vào số tiền 50.000.000đ mà anh L đã vay chị ngày 30/3/2015, (có giấy biên nhận).

Hai bên cùng thống nhất là chị đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng.

Trong thời gian quản lý sử dụng thửa đất nêu trên thì vợ chồng chị đã phát triển thêm được 01 nhà cấp 4 có diện tích 33,3m^2 cùng 1 số công trình phụ khác.

Chị đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ký kết giữa vợ chồng chị và vợ chồng anh L chị Y vì việc chuyển nhượng này giữa các bên là hợp pháp. Đối với phần đất có diện tích 728m^2 do vợ chồng chị Y, anh L đang thuê của Nhà nước thì chị sẽ làm đơn đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho chị thuê tiếp để chị tiếp tục kinh doanh xăng.

Bị đơn là anh Hà Văn L trình bày: Anh xác nhận lời khai của chị L về việc vợ chồng anh đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị L là đúng. Chị L cũng đã thanh toán xong số tiền 800.000.000đ cho vợ chồng anh. Đối với phần đất mà vợ chồng anh đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị L có diện tích 728m^2 là đất kinh doanh mà anh đã ký Hợp đồng thuê đất số 502/HĐTĐ ngày 01/7/2015 với Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Y. Nay chị L muốn thuê tiếp phần đất này thì chị L phải làm Hợp đồng thuê đất với UBND huyện Y. Vợ chồng chị L cũng đã quản lý, sử dụng phần đất này và kinh doanh cây xăng từ năm 2015. Vợ chồng chị L còn làm

thêm nhà cấp 4 và công trình phụ trên phần đất này, vợ chồng anh không có tranh chấp gì với vợ chồng chị L. Quá trình Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất mà vợ chồng anh đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị L thì thấy rằng: Phần diện tích đất thực tế đã tăng hơn so với phần đất có diện tích 1.188m^2 ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên anh nhưng anh cũng không có ý kiến gì.

Đồng Bị đơn là chị Phan Thị Y trình bày: Chị là vợ của anh L, chị đồng ý với lời trình bầy của chị L và anh L. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng chị L với vợ chồng chị đã được UBND xã Đ chứng thực. Ngày 22/01/2016, chị L mang Hợp đồng đến phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y để làm thủ tục sang tên nhưng không thực hiện được vì lý do vợ chồng chị còn nợ thuế với Nhà nước. Ngày 20/7/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên toàn bộ phần đất và tài sản trên đất mà vợ chồng chị đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị L thì chị không đồng ý. Chị đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 22/01/2016 giữa vợ chồng chị và vợ chồng chị Lụa, anh H là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ, liên quan:

1-Chị Vũ Thị D trình bày: Ngày 05/5/2015, vợ chồng chị có cho vợ chồng anh Hà Văn L, chị Phan Thị Y vay số tiền 960.000.000đ. Khi vay, hai bên đã viết Giấy biên nhận vay tiền và thỏa thuận miệng mức lãi suất 2.000đ/1.000.000đ/ngày, thời hạn vay 7 tháng. Cùng ngày 05/5/2015, vợ chồng anh L, chị Y đã làm đơn gửi UBND xã Đ xác nhận việc vợ chồng anh L, chị Y vay tiền của chị. Vợ chồng anh L hẹn chị đến ngày 05/12/2015 thì sẽ hoàn trả cho chị số tiền 960.000.000đ. Nếu vợ chồng anh L, chị Y không trả được tiền cho chị thì vợ chồng anh L, chị Y sẽ trả cho chị thửa đất có diện tích 4195m^2 gồm đất ở, đất vườn, nhà cấp 4, cây xăng. Nhưng văn bản này không được xác nhận của UBND xã Đ. Đến hạn trả nợ nhưng vợ chồng anh L, chị Y không trả được tiền cho chị. Ngày 09/12/2015, vợ chồng anh L đã viết Giấy khất nợ có nội dung: Hẹn đến ngày 05/01/2016 sẽ trả tiền cho chị, nếu đến ngày 05/01/2016 mà không trả được tiền thì chị có quyền yêu cầu giải quyết hình sự.Vợ chồng anh L, chị Y đã phô tô Giấy chứng nhận QSDĐ giao cho chị giữ. Mặc dù đã quá hạn trả nợ, chị cũng đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh L chị Y trả tiền nhưng không có kết quả. Ngày 17/7/2015, chị đã làm đơn gửi các Cơ quan, tổ chức gồm: Phòng Tài nguyên và Môi trường; UBND xã Đ; Địa chính, Tư pháp, Công an xã Đ về việc anh L và chị Y đã thế chấp tài sản là nhà và đất có diện tích 4.195m^2 cho chị. Nay, anh L và chị Y có dấu hiệu tẩu tán tài sản, đề nghị các cấp có thẩm quyền không cho vợ chồng anh L chuyển đổi, tặng cho, thế chấp đối với tài sản của vợ chồng anh L. Ngày 18/01/2016, chị đã làm đơn khởi kiện đòi tiền của vợ chồng anh L, chị Y tại Tòa án nhân dân huyện Y. Tại quyết định số 11/2016/QĐST-DS ngày 27/5/2016, Tòa án nhân dân huyện Y đã công nhận sự

thỏa thuận giữa chị với vợ chồng anh L, chị Y về việc: Anh L và chị Y phải trả cho chị số tiền 1.039.760.000đ. Nay, chị được biết là vợ chồng anh L, chị Y đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị L thửa đất số 45, bản đồ số 15, diện tích 1577m^2 tại bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang từ ngày 28/5/2015. Mặc dù có việc vợ chồng anh L chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng chị L nhưng vợ chồng anh L cũng không dùng số tiền nhận chuyển nhượng để trả tiền cho chị. Chị đã làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nói trên. Ngày 14/6/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y ra Quyết định số 208/QĐ-DS thi hành án theo yêu cầu của chị. Ngày 20/7/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y đã ra Quyết định số 48/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế và kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất.

Nay, chị L khởi kiện và đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất giữa vợ chồng chị L với vợ chồng anh L thì chị không nhất trí. Chị đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, buộc vợ chồng anh L, chị Y phải trả lại cho chị thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15, diện tích 4195m^2 tại bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang theo như cam kết củavợ chồng anh L, chị Y với chị vì các lý do sau:

Vợ chồng anh L, chị Y đã thế chấp đất QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất cho chị trước thời điểm vợ chồng anh L đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị L, anh H. Tại Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 22/12/2016, ông Nguyễn Văn M - chủ tịch UBND xã (người đã chứng thực trong Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên) cũng đã trình bầy: Bản chất của việc ông đã ký xác nhận vào 2 Hợp đồng trên chỉ là ký xác nhận cho 2 bên là có vay tiền của nhau, (BL 250). Chị còn có 02 đĩa CD ghi âm giọng nói của bà Triệu Thị L2 (chị dâu anh L) và ghi âm giọng nói của chị L có nội dung thể hiện việc chuyển nhượng giữa các bên là giả tạo.

Chị đã nộp các chứng cứ cho Tòa án gồm:

Giấy biên nhận về việc anh L vay tiền của chị ngày 5/5/2015;

Đơn xác nhận về việc vợ chồng anh L đã thế chấp nhà và đất cho chị ngày 5/5/2015;

Giấy khất nợ của anh L ngày 9/12/2015;

Đơn đề nghị của chị gửi các Cơ quan chức năng ngày 17/7/2015;

01 đĩa CD ghi âm giọng nói của chị L; 01 đĩa CD ghi âm giọng nói của bà L2, (BL: 115; 455-457;489, 847).

2-Anh Nguyễn Văn H trình bày:Anh là chồng của chị L, anh đồng ý với lời khai của chị L và đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa vợ chồng chị và vợ chồng anh L chị Y là hợp pháp.

3-Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y: Do ông Đoàn Minh A đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông được phân công thi hành Quyết định thi hành án số

208, ngày 14/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y. Theo Quyết định thì người phải thi hành án là vợ chồng anh Hà Văn L và chị Phan Thị Y. Anh L và chị Y phải thanh toán trả cho vợ chồng chị Vũ Thị D và anh Nguyễn Văn H1 số tiền là 1.039.760.000đ. Ông đã nhiều lần đôn đốc anh L và chị Y phải trả tiền cho vợ chồng chị D và anh Hiền (người được thi hành án) cũng như phải nộp án phí dân sự sơ thẩm nhưng anh L, chị Y không tự nguyện thi hành. Qua xác minh tại UBND xã Đ và xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thì Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa anh L, chị Y với chị L, anh H chưa được gửi đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y để làm thủ tục sang tên. Như vậy, Giấy chứng nhận QSDĐ vẫn đứng tên anh Hà Văn L và chị Phan Thị Y. Do vậy, ông đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với anh L và chị Y. Ông khẳng định quyết định cưỡng chế số 48/2016/QĐ-CCTHADS ngày 20/7/2016 là đúng quy định của pháp luật. Sau khi Chi cục thi hành án ra Quyết định này thì ông cũng đã thông báo cho các đương sự để các đương sự biết và thực hiện quyền khởi kiện tại Tòa án theo Luật thi hành án dân sự.

4-UBND xã Đ do ông Nguyễn Văn M là chủ tịch UBND xã trình bày (tại báo cáo số 914/BC-UBND ngày 05/01/2017):

Ngày 28/5/2015, UBND xã Đ đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 026 quyển 01 giữa bên A: Ông Hà Văn L và bà Phan Thị Y với bên B: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15, diện tích 1577m^2, địa chỉ thửa đất bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh bắc Giang.

Ngày 31/11/2015, UBND xã Đ đã chứng thực về việc các bên đã thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 28/5/2015.

Ngày 22/01/2016, UBND xã Đ đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 02/2016 quyển số 01/2016 giữa bên A: Ông Hà Văn L và bà Phan Thị Y với bên B: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.188m^2, địa chỉ thửa đất bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Như vậy,UBND xã Đ đã thực hiện công chứng các bản Hợp đồng nêu trên là đúng thủ tục quy định của pháp luật. Việc sang tên đối với Giấy chứng nhận QSDĐ phải qua bộ phận chuyên môn cấp xã để hoàn thiện hồ sơ sau đó chuyển đến các Cơ quan chuyên môn cấp huyện, người nhận chuyển nhượng phải nộp thuế tại Cơ quan thuế theo quy định nhưng các bên chưa hoàn thiện các bước tiếp theo.

Ngày 01/3/2017, ông Nguyễn Văn M nghỉ hưu, UBND xã Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Đình C tham gia tố tụng tại Tòa án.

Ông Nguyễn Đình C, đại diện UBND xã Đ trình bày: Ông đồng ý với ý kiến của ông Mão và không bổ sung gì thêm.

5-UBND huyện Y do ông Nguyễn Văn Q đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 20/3/2008, UBND huyện Y có Quyết định số 73/QĐ-UBND cho phép ông Hà Văn L được chuyển mục đích sử dụng từ đất ở, đất vườn và đất trồng cây lâu năm (tại bản T, xã Đ) sang thuê đất để ông L kinh doanh xăng dầu. Thực hiện quyết định số 73/QĐ-UBND nêu trên thì ngày 01/7/2015, ông Hà Văn L đã ký Hợp đồng thuê đất số 502/HĐTĐ, Hợp đồng thuê đất đã ghi rõ ông L phải trả tiền thuê đất hàng năm. Như vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 179 Luật đất đai năm 2013 thì ông L không được phép chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất có diện tích 728m^2 tại bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang mà ông L đang thuê để kinh doanh xăng dầu. Việc ông L chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích đất nói trên là không đúng quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng QSDĐ của các bên cũng không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp nhận về việc đăng ký biến động đất đai. Theo điểm b khoản 2 Điều 179 Luật đất đai năm 2013 thì việc ông L bán tài sản thuộc quyền sở hữu của mình (trên phần diện tích đất mà ông L đang thuê của Nhà nước) thì người mua tài sản sẽ được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định. Theo kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa ánthì diện tích đất thực tế tại thửa số 45 tờ bản đồ số 15 tăng lên so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Nhưng mốc giới của thửa đất vẫn không thay đổi và ông L không có tranh chấp đất với các hộ liền kề. Vì vậy phần diện tích đất tăng này vẫn thuộc quyền sử dụng của chủ sử dụng đất.

6- Ông Hoàng Văn Th trình bày: Ông đang ở thửa đất sát cạnh thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15, bản Trại Mới của anh Hà Văn L. Khoảng năm 2008-2010, ông và anh L đã thỏa thuận bằng miệng về việc đổi một phần đất giáp ranh giữa 2 hộ gia đình cho nhau cụ thể là: Ông đổi cho anh L phần đất có diện tích 163,4m^2 thuộc quyền sử dụng của anh (tại thửa 47 tờ bản đồ số 15, cạnh cây xăng của anh L); ông nhận của anh L phần đất có diện tích 346,2m^2 (tại thửa 45, tờ bản đồ số 15, thuộc quyền sử dụng của anh L). Mặc dù diện tích đất đổi không bằng nhau nhưng hai bên vẫn nhất trí và sử dụng ổn định đến nay không xảy ra tranh chấp. Nay, chị L đã nhận chuyển nhượng QSDĐ của anh L thì ông vẫn nhất trí đổi đất cho anh L theo như thỏa thuận ban đầu. Ông cũng đồng ý để chị L được sử dụng phần đất mà anh đã đổi cho anh L.

7-Bà Triệu Thị L1 trình bày: Bà là vợ ông Th, bà đồng ý với lời trình bầy của ông Th.

8-Chi cục thuế huyện Y, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Quang T đại diện theo ủy quyền trình bầy (tại văn bản số 179/CCT-TBTK): Tính đến hết ngày 20/4/2017, Chi cục thuế huyện Y chưa nhận được Hợp đồng và tài liệu liên quan đến việc thuê 728m^2 đất tại bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang của ông Hà Văn

L. Do vậy, Chi cục thuế huyện Y cũng chưa ban hành thông báo cho ông L về việc ông L phải nộp tiền thuê đất hàng năm đối với phần đất này.

9-Công ty TNHH Q do ông Nguyễn Văn H5 giám đốc đại diện trình bày (tại văn bản số 30/CVQM 2017): Anh Hà Văn L là chủ cửa hàng bán lẻ xăng dầu số 16, thuộc bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang thuộc công ty TNHH Q. Tài sản của cửa hàng gồm có: QSDĐ có diện tích 1.188m^2. Các công trình xây dựng; các trang thiết bị phục vụ kinh doanh xăng dầu cột bơm, bể chứa... là tài sản của vợ chồng anh L, chị Y. Việc vợ chồng anh L, chị Y nhập hàng của công ty TNHH Q trên cơ sở tự hạch toán kinh doanh và có trách nhiệm thanh toán tiền hàng cho công ty. Ngày 22/01/2016, anh L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và các tài sản trên đất cho vợ chồng chị Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Văn H. Phía công ty TNHH Q không có ý kiến phản đối, vì các tài sản đó là tài sản của anh L, đồng thời anh L cũng đã bàn giao toàn bộ số công nợ của cửa hàng đối với công ty TNHH Q cho vợ chồng chị L. Việc kinh doanh xăng dầu của vợ chồng chị L là kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh L. Công ty TNHH Q và chị L cũng đã đối chiếu công nợ. Tính đến ngày 31/3/1015, anh L còn nợ Công ty số tiền là 120.600.000 đồng. Về số tiền nợ này thì chị L cũng đã đồng ý thanh toán cho Công ty thay cho anh L.

Do có nội dung trên, bản án Dân sự sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 31/7/2017 của Toà án nhân dân huyện Y căn cứ khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 93, Điều 147, Điều 227, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, điểm b khoản 1 Điều 169, điểm b khoản 2 Điều 179 Điều 188, Điều 189 Luật đất đai; Điều 342 Điều 428, Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 456, Điều 454 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 122 Luật nhà ở; khoản 1, khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án xử:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 22/01/2016 giữa anh Hà Văn L, chị Phan Thị Y với anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L tại thửa đất số 45 tờ bản đồ số 15 bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang là hợp pháp.

- Bác yêu cầu độc lập của chị Vũ Thị D yêu cầu không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 22/01/2016 giữa anh Hà Văn L, chị Phan Thị Y với anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 15 bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Án phí DSST: Chị Vũ Thị D phải chịu 200.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng trừ cho chị D 200.000đ đã nộp tạm ứng tại Biên lai số AA/2014/0004069 ngày 13/12/2016. Chị D đã nộp đủ tiền án phí.

Hoàn trả chị Nguyễn Thị L 200.000đ tiền tạm ứng án phí chị L đã nộp ghi tại Biên lai số AA/2014/0003981 ngày 4/10/2016.

Chi phí định giá và thẩm định: Chị Nguyễn Thị L phải chịu 2.400.000đ tiền chi phí định giá tài sản và 1.200.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.Xác nhận chị L đã nộp đủ tiền chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

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

Ngày 09/8/2017, chị Nguyễn Thị Dinh kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xử.

Ngày 14/8/2017, VKSND tỉnh Bắc Giang có Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị sửa bản án theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn là chị Nguyễn Thị L về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất đề ngày 22/01/2016 giữa chị L với bị đơn là anh Hà Văn L, chị Phan Thị Y; Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Thị D về việc: Không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐvà tài sản gắn liền với đất đề ngày 22/01/2016 giữa chị L, anh H với anh L, chị Y.

Tại phiên tòa ngày 05/3/2018 và ngày 05/4/2018, chị L là Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, chị D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang vẫn giữ nguyên kháng nghị.

+ Chị H2 đại diện theo ủy quyền của chị D trình bầy: Chị D không đồng ý với bản án sơ thẩm đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất đề ngày 22/01/2016 giữa chị L với Bị đơn là anh L, chị Y với lý do: Hợp đồng này chưa được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2015 giữa các bên có nội dung thể hiện việc anh L đã vay tiền của chị L và anh L đã thế chấp đất cho chị L. Ông M (là người chứng thực của Hợp đồng) cũng có lời khai về việc chứng thực của Hợp đồng là chứng thực về việc vay tiền của anh L đối với chị L. Như vậy, bản chất của sự việc không phải là việc vợ chồng anh L đã chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng chị L. Theo khoản 1,2, Điều 189 Luật đất đai đã quy định thì đối với phần đất có diện tích 728m^2 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ 12 do anh L đang thuê của Nhà nước thì vợ chồng anh L, chị Y không được phép chuyển nhượng cho vợ chồng chị L. Trước khi vợ chồng anh L, chị Ychuyển nhượng đất cho vợ chồng chị L thì vợ chồng anh L, chị Y đã thế chấp đất cho chị D để vay tiền của chị D. Việc vợ chồng anh L vừa dùng thửa đất đã thế chấp cho chị D lại đem chuyển nhượng cho vợ chồng chị L là hành vi trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của anh L đối với chị D. Chị L tự rút đơn tại Chi nhánh đăng ký đất đai huyện Y là không thực hiện việc đăng ký chứ không liên quan gì đến việc anh L còn nợ thuế với Nhà nước. Bản án sơ thẩm xử

không khách quan, không đảm bảo quyền lợi cho chị D. Theo Khoản 4 Điều 349 BLDS thì Hợp đồng chuyển nhượng này đã vi phạm hình thức. Chị L không có giấy phép đăng ký kinh doanh xăng dầu nên không đủ điều kiện để Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận Hợp đồng chuyển nhượng này. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị D và kháng nghị của VKSND tỉnh Bắc Giang hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng anh H, chị L với vợ chồng anh L, chị Y để đảm bảo việc thi hành án của vợ chồng anh L đối với chị D. Chị D đã xuất trình cho Tòa án cấp sơ thẩm 2 đĩa CD gồm 01 đĩa CD về cuộc đối thoại của chị D với bà Triệu Thị L2; 01 đĩa CD về cuộc đối thoại của chị D với chị L. 02 đĩa CD này đều có nội dung chị L nhận chuyển nhượng đất của anh L là mang tính giả tạo.

+ Chị Vũ Thị D trình bầy: Chị đồng ý với ý kiến của chị H2 là người đại diện cho chị đã trình bầy. Chị đề nghị giám định giọng nói của chị L trong đĩa CD.

+ Chị Nguyễn Thị L trình bầy: Từ năm 2014, chị đã nhận chuyển nhượng của anh L 01 lô đất cạnh cây xăng có chiều rộng mặt đường là 10 m, chiều dài kéo đến hết đất (trong phần đất1.188m^2) chị đã trả cho anh L 300.000.000đ nhưng 2 bên chỉ viết giấy mua bán mà không có công chứng thực nhưng anh L đồng ý cho chị đến ở và làm nhà, chờ sau khi anh L rút bìa đỏ từ Ngân hàng về sẽ làm thủ tục tách bìa đỏ cho chị, (BL782). Theo các tài sản do Tòa án đã thẩm định trên phần đất tranh chấp thì có 1 số các tài sản do chị đã thuê thợ xây dựng thêm sau khi nhận chuyển nhượng đất của anh L từ năm 2014 đến năm 2015 cụ thể là:

4,25m^3 bê tông làm cầu rửa xe;

84,5m^2 mái pro xi măng;

01 nhà cấp bốn 33.3m^2 xây năm 2016;

111,8m^2 mái pro xi măng làm năm 2014;

01 nhà cấp bốn xây năm 2014 diện tích 80,3m^2;

01nhà vệ sinh 5m^2 làm năm 2014;

Sau khi chị trả cho anh L số tiền 800.000.000đ nhưng do anh L còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện Y số tiền là 250.000.000đ nên chị còn phải trả tiền cho Ngân hàng thay cho anh L số tiền trên. Sự việc này đã được xác nhận của Giám đốc Ngân hàng, (BL 241). Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà mà 2 bên đã thỏa thuận là 800.000.000đ nhưng thực tế là chị đã phải trả cho anh L tổng số tiền là 1.350.000.000đ. Số tiền chị đã trả thêm cho anh L là 550.000.000đ thì chị cũng không có yêu cầu gì. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của anh L chị đã nộp đơn đến Bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Giang để thực hiện việc đăng ký sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ từ tên anh L sang tên chị. Nhưng do cán bộ ở đây đã nói với chị là không thể sang tên được vì hiện nay anh L đang nợ thuế của Nhà nước hơn 1 tỷ đồng. Ngày 11/3/2016, chị đã tự nguyện xin rút hồ sơ về. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất

đai huyện Y đã làm thủ tục trả lại hồ sơ cho chị. Việc chị đã không làm thủ tục sang tên được vì lý do chị không có tiền nộp thuế thay cho anh L. Nếu trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu thì chị cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Chị D đã nộp 01 đĩa CD và khẳng định đó là cuộc đối thoại của chị với chị D có nội dung chị nhận chuyển nhượng đất của anh L là mang tính giả tạo thì chị không thừa nhận giọng nói đó là của chị.

+ Bà Vi Thị Hải L là người đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án huyện Y trình bầy: Việc kê biên toàn bộ phần diện tích đất 1.188m^2 trong đó có phần đất có diện tích 728m^2 mà anh L đã thuê của Nhà nước là không đúng. Tuy nhiên Chi cục thi hành án huyện Y cần chờ kết quả giải quyết của Tòa án thì sẽ có Quyết định thi hành án theo sự phán quyết của Tòa án.

+Luật sư Nguyễn Văn T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị L và anh H trình bầy: Hợp đồng chuyển nhượng đất đai giữa anh L và chị L đã diễn ra từ những năm 2014, 2015, 2016. Trên thực tế nghĩa vụ thực hiện của bên bán và bên mua đã xong. Bên bán đã giao tài sản, bên mua đã tiếp nhận tài sản, kể cả người liên quan là công ty TNHH Q là bên cung cấp xăng dầu cho anh L và nay cũng đồng ý cung cấp xăng dầu cho chị L. Phần các bên chưa thực hiện thủ tục đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Lý do chưa thực hiện thủ tục này là do cả yếu tố chủ quan và khách quan. Bên mua là chị L đã đến Cơ quan thuế để làm thủ tục đăng ký nhưng không thực hiện được do cán bộ Cơ quan thuế cho rằng anh L còn nợ thuế của Nhà nước với số tiền là hơn 1 tỷ đồng nên chị L đã rút đơn về. Khi các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất thì phần đất này không bị kê biên, cưỡng chế. Việc anh L chuyển nhượng đất thuê là không đúng nhưng UBND huyện Y cũng không xác định nghĩa vụ tài chính đối với anh L là anh L phải nộp tiền thuê đất. Anh L, chị L chỉ là người làm thuê của công ty TNHH Q nên chị L không cần giấy phép kinh doanh.Việc kinh doanh xăng dầu của chị L là hoàn toàn hợp pháp. Trường hợp ông Hoàng Văn Th là hàng xóm liền kề của anh L đã đổi cho anh L 1 phần đất là 2 bên đã đổi hòa cho nhau. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng anh L, chị Y với vợ chồng chị L, anh H đối với phần đất thổ cư; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng anh L, chị Y với vợ chồng chị L, anh H bị vô hiệu 1 phần đối với phần đất có diện tích 728m^2 mà anh L thuê của Nhà nước; Chị L có quyền đề nghị UBNDhuyện Y về việc thuê lại phần đất này.

Ngày 05/3/2108, Tòa án đã có Quyết định tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc thẩm định lại phần đất tranh chấp và thu thập thêm chứng cứ.

Ngày 05/4/2108, Tòa án đã có Quyết định tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thủ tục ghi âm giọng nói để thực hiện việc giám định âm thanh trong đĩa CD mà chị D đã xuất trình cho Tòa án.

Ngày 26/4/2018 và ngày 10/5/2018, Tòa án đã mời chị D và chị L đến Tòa án để thực hiện việc ghi âm giọng nói của chị L làm mẫu so sánh phục vụ cho việc giám định âm thanh nhưng chị L đã không đến theo yêu cầu của Tòa án.

Tại phiên tòa ngày 27/6/2018, chị L không đến mà ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Thanh H tham dự phiên tòa. Các đương sự, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị L vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bầy tại phiên tòa ngày 05/3/2018 và ngày 05/4/2018.

Chị D trình bầy: Do chị L không đến Tòa án nên không thể ghi âm giọng nói của chị L để làm mẫu so sánh phục vụ cho việc giám định. Chị cũng không đề nghị giám định âm thanh của chị L nữa.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- 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 áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS chấp nhận kháng cáo của chị Vũ Thị D và kháng nghị của VKSND tỉnh Bắc Giang sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị L về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất đề ngày 22/01/2016 giữa vợ chồng chị L, anh H với vợ chồng anh L, chị Y; Chấp nhận kháng cáo của chị D về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đề ngày 22/01/2016 giữavợ chồng chị L, anh H với vợ chồng anh L, chị Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 12/10/2001, hộ gia đình anh Hà Văn L, chị Phan Thị Y được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận QSDĐ 4195m^2 đất tại bản Trại Mới T, xã Đ, huyện Y gồm:

- 1577m^2 đất thổ cư; 400m^2 đất ở; 1177m^2 đất vườn tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15;

- 2618m^2 đất vườn tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15 thời hạn sử dụng đến năm 2013, (BL 59).

Do có nhu cầu kinh doanh cây xăng nên ngày 20/3/2008, UBND huyện Y đã có Quyết định số 73/QĐ-UBND về việc cho phép anh L chuyển mục đích sử dụng 1 phần đất ở, đất vườn sang thuê đất kinh doanh xăng dầu tại bản T, xã Đ cụ thể là anh L được chuyển 728m^2 đất ở, đất vườn sang thuê đất (thời hạn 25 năm đến năm

2033) còn lại phần đất có diện tích là 478m^2. Ngày 01/7/2015, anh L đã lập Hợp đồng thuê phần đất có diện tích là 728m^2 với UBND huyện Y, (BL 283, 284).

Vợ chồng ông Hoàng Văn Th bà Triệu Thị L1 có phần đất sát với đất của anh L về phía Tây Nam ở bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Để tiện cho việc sử dụng đất và để cho vuông vắn phần đất sử dụng. Năm 2008, vợ chồng anh L đã đổi 346,2m^2 phần đất ở phía Nam để lấy 163,4m^2 đất mặt đường (phía Bắc) của vợ chồng ông Th, bà L1. Việc đổi đất không lập thành văn bản và không thông qua Nhà nước có thẩm quyền. Hiện tại 163,4m^2 đất mặt đường vẫn nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình ông Th; 346,2m^2 đất ở phía Nam vẫn nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình anh L .

Khoảng tháng 4/2015, do vợ chồng anh L, chị Y không trả nợ được Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện Y số tiền 690.000.000đ, vợ chồng anh L, chị Y có hỏi vay tiền của vợ chồng chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn H là người cùng xã Đ. Hai bên thống nhất sau khi vợ chồng anh H, chị L trả nợ tiền Ngân hàng cho vợ chồng anh L, chị Y thì vợ chồng anh L, chị Y phải chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ là phần đất có diện tích 1.577m^{2}tại thửa đất số 45, tờ bản đồ 15, tại bản T, xã Đ, huyện Y cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm: 03 cột cây xăng (02 cột xăng, 01 cột dầu), sân bê tông 100m^2, nhà cấp 4 loại 5 diện tích 92m^2 cho vợ chồng anh H, chị L.

Ngày 28/5/2015,vợ chồng anh L, chị Y đã lập Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng chị L, anh H thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15 bản T, xã Đ, huyện Y diện tích 1577m^2 cùng các tài sản trên đất gồm có nhà ở 200m^2, khu vực bán xăng 40m^2, cây xăng, dầu, nhà chứa xăng, téc, bể chứa. Giá chuyển nhượng 800.000.000đ. Hợp đồng được UBND xã Đ chứng thực số 026 quyển số 01 – TP/CC – SCT/HĐGD ngày 28/5/2015, (BL 44-48).

Ngày 04/8/2015, vợ chồng anh L và chị Y được UBND huyện Y cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất là 1.188m^2 tại thửa số 45, tờ bản đồ số 15 gồm:

100m^2 đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài;

360m^2 đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến năm 2051;

728m^2 đất sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng đến năm 2033, (BL 15,66).

Do có biến động về diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 12/10/2001 cho hộ gia đình anh L và diện tích chỉnh lý theo bản đồ địa chính của UBND xã Đ năm 2009. Vợ chồng anh L và vợ chồng chị L thống nhất hủy bỏ Hợp đồng đã được ký kết ngày 28/5/2015 để ký kết lại 01 Hợp đồng mới để ghi cho đúng với diện tích đất 1.188m^2 ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ của anh L.

Ngày 31/11/2015, vợ chồng anh L và vợ chồng chị L đã lập Hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết ngày 28/5/2015, Hợp đồng này cũng được chứng thực tại UBND xã Đ cùng ngày 31/11/2015, (BL 259-262).

Ngày 22/01/2016, vợ chồng anh L và vợ chồng chị L đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất để thay thế Hợp đồng ngày 28/5/2015. Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 02/2016, quyển số 04/2016 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/01/2016. Theo thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này thì vợ chồng anh L, chị Y chuyển nhượng cho vợ chồng chị L, anh H gồm:

-Về QSDĐ chuyển nhượng:

Giấy chứng nhận QSD Đ số BX876813 cấp ngày 04/8/2015 mang tên anh L, chị Y đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.188m^2.

-Về tài sản gắn liền với đất gồm có:

Cây xăng gồm 03 cột; sân bê tông; nhà cấp 4 loại 5 diện tích 95m^2 và các công trình phụ kiện khác của cây xăng, (BL5-9).

Theo lời khai của anh L và chị L thì vợ chồng chị L đã thanh toán cho vợ chồng anh L bằng việc khấu trừ vào khoản nợ của anh L và trả nợ thay cho anh L cụ thể như sau:

-Trả nợ thay cho anh L 690.000.000đ do anh L nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện Y, (có giấy xác nhận của ông Nguyễn Thành Đ là bảo vệ Ngân hàng-BL 242);

- Trả nợ thay cho anh L 60.000.000đ do anh L nợ chị Phạm Thị Th ở thôn Đồng Gián, xã Xuân Lương, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, (có giấy xác nhận của chị Thu- BL 243; 791-792);

- Khấu trừ vào số tiền 50.000.000đ mà anh L đã vay chị L ngày 30/3/2015, (có giấy biên nhận-BL 790).

Sau khi ký kết hợp đồng vợ chồng anh L, chị Y đã bàn giao toàn bộ diện tích đất và các tài sản trên đất cho vợ chồng chị L, anh H theo nội dung Hợp đồng mà 2 bên đã ký kết. Theo công văn số 124/CV-VPĐKĐĐ ngày 11/3/2006 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y đã xác định: Ngày 26/02/2016, chị L đã nộp hồ sơ đăng ký việc chuyển nhượng tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Qua kiểm tra và thực hiện hồ sơ, chủ sử dụng đất đã xin rút hồ sơ không thực hiện nữa, (BL 734).

Tại tài liệu lưu trữ ở nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y (do chị D xuất trình cho Tòa án) và lời khai của chị L thể hiện:

Ngày 11/3/2016, chị L đã có đơn Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đề nghị xin rút hồ sơ đăng ký chuyển nhượng. Tại đơn đề nghị, chị L nêu lý do xin rút hồ sơ về là vì anh L còn nợ tiền thuế là 1,3 tỷ đồng nên không thực hiện được việc sang tên được. Ngày 29/7/2016, ông Nguyễn Xuân Cử là cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đã xác nhận vào đơn của chị L có nội dung: "Tôi xác nhận việc chị L có mang đơn đến cơ quan Văn phòng đăng ký đất đai nhưng do anh L nợ thuế nhà nước nên chị L xin rút hồ sơ về không thực hiện nữa". Chi nhánh Văn

phòng Đăng ký đất đai huyện Y đã làm thủ tục trả lại hồ sơ chuyển nhượng cho chị L, (BL 734, 735, 736).

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST – DS ngày 27/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y thì vợ chồng anh L, chị Y phải thi hành nghĩa vụ trả tiền cho chị Vũ Thị D số tiền là: 1.039.760.000đ. Nhưng do anh L, chị Y không tự nguyện thi hành án. Ngày 08/6/2016 vợ chồng chị D, anh Nguyễn Văn H1 có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân huyện Y thi hành khoản nợ của vợ chồng anh L, chị Y. Ngày 14/6/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bắc Giang đã ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 208. DS/QĐ – CCTHADS để thi hành khoản nợ của vợ chồng anh L đối với chị D số tiền 1.039.760.000đ. Ngày 20/7/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y đã ra Quyết định số 48/QĐ – CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất tại thửa 45, tờ bản đồ số 15, bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Tạm giao cho vợ chồng anh H, chị L tiếp tục trông coi, bảo quản tài sản trên đất. Ngày 22/7/2016, Chi cục thi hành án dân sự huyện Y giao cho anh H, chị L Thông báo số 109/TB – THADS ngày 20/7/2016 về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án.

Ngày 02/8/2016, chị L nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Y đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 22/01/2016 giữa vợ chồng anh L, chị Y với vợ chồng chị L, anh H về việc chuyển nhượng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15, bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 12/12/2016, chị Vũ Thị D nộp đơn khởi kiện đến Tòa án đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 22/01/2016 giữa vợ chồng anh L, chị Y với vợ chồng chị L, anh H đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15, tại bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗvà định giá tài sản ngày 20/3/2017, thẩm định tài sản ngày 02/4/2018 (BL 318-330; 814-818) cụ thể như sau:

+ Diện tích đất thực tế do vợ chồng chị L, anh H đang sử dụng là 1.806,1m^2 (gồm có 728m^2 đất kinh doanh; 914,7m^2 đất vườn và đất ở; 163,4m^2 đất trồng cây lâu năm do anh L đã đổi đất cho vợ chồng ông Th, bà L1 từ năm 2008).

+ Phần đất 346,2m^2 (ở phía Nam của thửa đất) của anh L do vợ chồng anh Thanh, chị Lịch đang quản lý sử dụng.

Nếu không tính đến phần đất 163,4m^2 (phần đất mặt đường giáp cây xăng) mà anh L đã nhận đổi của vợ chồng ông Th, bà L1 thì phần diện tích đất thực tế mà vợ chồng chị L đang quản lý tăng 454,7m^2 so với diện tích đất 1.188m^2 ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ số CH00803 ngày 04/8/2015 mang tên anh L, chị Y.

+Tài sản trên đất gồm có:

01 nhà cấp 4 xây năm 2008;

01 nhà tắm diện tích 5,7m^2 xây năm 2008;

84,12m^2 mái tôn làm năm 2008;

78,39m^2 sân bê tông;

03 cây sấu đường kính gốc trung bình 30cm;

01 cây sữa gốc 70cm;

01 cây tùng gốc 25cm;

01 cây ngọc lan gốc 30cm;

01 giếng khoan;

137,36m^2 tường rào xây năm 2008;

48m^2 lưới B40;

Cây xăng gồm 03 cột trong đó: 01 cột bơm xăng, 01 cột bơm dầu, 01 cột hỏng không sử dụng được.

4,25m^3 bê tông làm cầu rửa xe;

84,5m^2 mái pro xi măng;

01 nhà cấp bốn 33.3m^2 xây năm 2016;

111,8m^2 mái pro xi măng làm năm 2014;

01 nhà cấp bốn xây năm 2014 diện tích 80,3m^2;

01nhà vệ sinh 5m^2 làm năm 2014;

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất giữa vợ chồng chị L với vợ chồng anh L;

Sau khi xét xử, chị D kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm với lý do: Toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất mà vợ chồng anh L đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị L đã được thế chấp cho chị D trước đó để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng anh L với chị D; việc chuyển nhượng thửa đất này của vợ chồng anh L là không hợp pháp, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng anh L với vợ chồng chị D.

VKSND tỉnh Bắc Giang kháng nghị đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng nói trên vì các lý do sau:

- Chị Y, anh L chuyển nhượng cho chị L, anh H diện tích đất 1.188m^2 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ 15, bao gồm 100m^2 đất ở, 360m^2 đất vườn và 728m^2 đất sản xuất kinh doanh theo giấy chứng nhận QSDĐ số BX876813 ngày 04/8/2015 của UBND huyện Y cấp cho vợ chồng anh L, chị Y. Chị L, anh H đã thanh toán đủ tiền cho chị Y, anh L. Theo UBND huyện Y cung cấp: Ngày 20/3/2008, anh L được UBND huyện Y cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ở và đất vườn sang thuê đất để kinh doanh tại quyết định số 73/QĐ- UBND. Ngày 01/7/2015, anh L đã ký Hợp đồng thuê đất số 502 với UBND huyện Y, nội dung chuyển mục đích sử dụng đất ở, đất vườn sang đất kinh doanh xăng dầu diện tích 728m^2 tại bản T, xã Đ, huyện Y. Theo quy định tại khoản 2 Điều 179 Luật đất đai năm 2013 thì anh L, chị Y không được chuyển nhượng đối với diện tích đất này.

Do vậy, việc vợ chồng chị Y, anh L chuyển nhượng cho anh H, chị L 1.188m^{2}đất (trong đó có đối tượng không được phép chuyển nhượng là 728m^2 đất sản xuất kinh doanh trả tiền thuê đất hàng năm là vi phạm về nguyên tắc giao kết, nội dung và đối tượng chuyển nhượng của Hợp đồng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122; khoản 1 Điều 389 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015); vi phạm về nguyên tắc chuyển QSDĐ quy định tại khoản 1 Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Sau khi chuyển nhượng các bên chưa thực hiện việc đăng ký chuyển QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai. Hiện tại, giấy chứng nhận QSDĐ vẫn mang tên chị Y, anh L. Do vậy, theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 nên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên chưa có hiệu lực pháp luật.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/01/2016, chỉ có nội dung chứng thực và chữ ký của Chủ tịch UBND xã Đ ở trang cuối, các trang còn lại không được đánh số thứ tự, không có chữ ký của người yêu cầu chứng thực (anh L, chị Y, anh H, chị L), không có chữ ký của người thực hiện chứng thực (ông Nguyễn Văn M – Chủ tịch UBND xã Đ), việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/01/2016 không được ghi vào sổ sổ chứng thực của UBND xã Đ. Do đó, thủ tục chứng thực đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/01/2016 không thực hiện đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[1] Xét kháng cáo của chị D và kháng nghị của VKSND tỉnh Bắc Giang về việc Hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm hình thức do vi phạm khoản 4 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực.

Theo khoản 4 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 16/02/2015 quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực Hợp đồng, giao dịch đã nêu: "Người thực hiện chứng thực ghi lời chứng tương ứng với từng loại Hợp đồng, giao dịch theo mẫu quy định; ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu của cơ quan thực hiện chứng thực và ghi vào sổ chứng thực. Đối với Hợp đồng, giao dịch có từ 02 trang trở lên, thì từng trang phải được đánh số thứ tự, có chữ ký của người yêu cầu chứng thực và người thực hiện chứng thực; số lượng trang và lời chứng được ghi tại trang cuối của Hợp

đồng, giao dịch. Trường hợp Hợp đồng, giao dịch có từ 02 tờ trở lên thì phải đóng dấu giáp lai".

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất giữa vợ chồng chị L, anh H với vợ chồng anh L, chị Y ngày 28/5/2015,được chứng thực tại UBND xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang và lưu tại UBND 01 bản chính, số 62b, quyển số 01-TP/CC-SCT/HĐGD, (BL 47).

Do có sự khác nhau về diện tích ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ Ủy ban nhân dân đã cấp cho anh L năm 2001 và diện tích theo bản đồ địa chính UBND xã Đ năm 2009 nên ngày 31/11/2015 hai bên thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng đã ký kết ngày 28/5/2015. Ngày 22/01/2016, hai bên đã ký lại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất để thay thế Hợp đồng đã ký kết ngày 28/5/2015. Diện tích đất chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng này căn cứ vào diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ mà anh L đã được UBND huyện Y cấp đổi lại năm 2015.Hợp đồng này cũng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang và thể hiện việc ghi vào sổ số 02/2016, quyển số 01/2016, (BL 09).

Mặc dù các bên chỉ ký vào trang cuối của Hợp đồng chuyển nhượng nhưng Nội dung của Hợp đồng này thể hiện ý trí giữa các bên khi giao kết Hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Việc công chứng, chứng thực là hoàn toàn có thật và đã được ghi vào sổ chứng thực của UBND. Như vậy, việc chứng thực này là hoàn toàn phù hợp với điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và khoản 4 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CPcủa Chính phủ ngày 16/02/2015. Do vậy kháng cáo của chị D và kháng nghị của VKSND tỉnh Bắc Giang cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng này đã vi phạm thủ tục công chứng và chứng thực do không ghi vào sổ không được ghi vào sổ sổ chứng thực của UBND xã Đ là không có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị D và kháng nghị của VKSND tỉnh Bắc Giang về việc đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng do các bên giao dịch Hợp đồng là giả tạo, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các bên trình bầy thì việc thanh toán tiền chuyển nhượng và giao nhận QSDĐ, tài sản gắn liền với đất được các bên thực hiện xong từ năm 2015. Tại phiên tòa ngày 05/3/2018, phía chị L còn trình bầy là ngoài số tiền 800.000.000đ mà chị đã trả cho anh L thì chị L còn phải trả thêm cho anh L 300.000.000đ là số tiền chị L đã mua 01 lô đất sát cây xăng trong phần diện tích 1.188m^2 (BL782). Chị L còn phải trả thay cho anh L số tiền 250.000.000đ tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện Y. Sự việc này đã được xác nhận của giám đốc Ngân hàng tại biên bản ngày 17/10/2016, (BL 241).

Tại biên bản xác minh ngày 06/7/2017, ông Nguyễn Mạnh S là giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Y cũng đã xác nhận: Ngày 23/4/2015, anh L đã đến Ngân hàng trả tiền cho Ngân hàng số tiền 523.222.222đ do trước đó Công ty TNHH Ngọc Ánh Linh do ông L làm giám đốc đã vay của

Ngân hàng ngày 17/10/2016, bà Lụa đã trả cho Ngân hàng số tiền chị Y đã vay của Ngân hàng cả tiền gốc và tiền lãi là: 250.000.000đ.

Chị L đã đề nghị Ngân hàng xác nhận về việc chị L đã trả tiền cho Ngân hàng thay cho chị Y, giám đốc Ngân hàng đã xác nhận vào văn bản ngày 17/10/2016, (BL 465).

Ngày 05/5/2015,chị D cho anh L vay số tiền 960.000.000đ, thời hạn vay 07 tháng. Như vậy, hạn trả nợ của anh L đối với chị D là ngày 05/12/2015, (BL 455). Ngày 28/5/2015,vợ chồng anh L, chị Y đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng anh H, chị L. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng giữa 2 bên thì chưa đến thời hạn mà anh L phải trả tiền cho chị D.

Tại đơn xác nhận ngày 5/5/2015 (BL 454) có nội dung: Anh L, chị Y đã khất nợ với chị D và hẹn đến ngày 15/12/2015 thì anh L, chị Y sẽ trả cho chị D tiền. Nếu không trả được sẽ trả cho chị D 4195 m^2 đất. Anh L còn đưa bản phô tô Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên anh L cho chị D giữ. Nhưng các bên cũng không lập Hợp đồng thế chấp QSDĐ và thực hiện việc công chứng, chứng thực và đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại các Điều 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về Hợp đồng thế chấp tài sản là QSDĐ. Do vậy, phải xác định việc chị D cho vợ chồng anh L, chị Y vay tiền không có tài sản bảo đảm (do các bên không xác lập Hợp đồng thế chấp tài sản theo đúng quy định của pháp luật). Như vậy, QSDĐ và tài sản trên đất của vợ chồng anh L, chị Y không phải là tài sản thế chấp của vợ chồng anh L, chị Y với vợ chồng chị D.

Chị D khai: Ngày 17/7/2015, chị D có gửi đơn đề nghị đến các cơ quan gồm: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y, tỉnh Bắc Giang; Ủy ban nhân dân xã Đ, Địa chính xã Đ, Tư pháp xã Đ, Công an xã Đ huyện Y, tỉnh Bắc Giang đề nghị các cơ quan có thẩm quyền không chuyển đổi, cho tặng, không cầm cố thế chấp tài sản của anh L. Tuy nhiên, các cơ quan nói trên cũng không có ý kiến phản hồi. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm này các đương sự cũng như chị D chưa khởi kiện đến Tòa án nên Tòa án không xem xét.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị D có xuất trình 01 đĩa ghi âm lời nói của bà Triệu Thị L2 trú tại bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang và 01 đĩa ghi âm của chị L. Chị D đã giải trình giọng nói của bà L2 và chị L trong đĩa CD bằng văn bản có nội dung thể hiện việc Anh L chị Y chuyển nhượng thửa đất số 45 tờ bản đồ số 15 là giả tạo.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/7/2017, bà Triệu Thị L2 là chị dâu anh L có lời khai: Bà thừa nhận giọng nói của mình trong đĩa ghi âm. Đĩa ghi âm có nội dung thể hiện bà đã khẳng định việc chuyển nhượng đất giữa 2 bên là khống là do bà bực tức vợ chồng anh L chứ 2 bên chuyển nhượng từ khi nào thì bà không biết,

hai bên có ghi khống hay là cầm cố tài sản hay không thì bà không biết, (BL 503-505).

Chị L không thừa nhận giọng nói của mình trong băng ghi âm, chị D đề nghị Tòa án giám định âm thanh của chị L. Tòa án đã 2 lần triệu tập chị L đến Tòa án để ghi âm giọng nói làm đối tượng so sánh phục vụ trong công việc giám định tại Viện khoa học hình sự - Bộ công an nhưng chị L không đến. Việc giám định âm thanh không thể thực hiện được.Tại phiên tòa chị D cũng không đề nghị Tòa án giám định âm thanh nữa.

Phía chị H2 đại diện cho chị D cho rằng tại Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2015 có bản chất là thế chấp QSDĐ. Hơn nữa, ông Nguyễn Văn M (người đã chứng thực trong Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên) cũng đã có lời khai về việc đã chứng thực vào 02 Hợp đồng chuyển nhượng nhưng bản chất là xác nhận về việc vợ chồng anh L, chị Y vay tiền của chị L, (BL 250).Về nội dung này Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2015 có nêu: "..Số tài sản trên tôi đã thế chấp cho chị L với số tiền là 800.000.000đ. Tôi hẹn đến ngày 20/9/2015 tôi sẽ hoàn trả cho chị L. Nếu không trả được thì tôi sẽ giao toàn bộ tài sản trên cho chị L", (BL 69).

Nhưng ngày 31/11/2015, hai bên đã lập Hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết ngày 28/5/2015 và ngày 22/1/2018, hai bên ký đã kết lại Hợp đồng mới. 02 Hợp đồng này cũng được chứng thực tại UBND xã Đ, (BL 259-262; 268-272).

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/1/2018 có nội dung:

Bên chuyển nhượng: Hộ ông Hà Văn L; bà Phan Thị Y;

Bên nhận chuyển nhượng: Hộ ông Hà Văn L; bà Phan Thị Y;

Tài sản chuyển nhượng là QSDĐ và tài sản gắn liền với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.188m^2 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BX876813 cấp ngày 04/8/2015 mang tên anh L, chị Y, (BL5-9).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/01/2017, ông M đã trình bầy: "Khi chị L và anh L mang Hợp đồng đến bộ phận 1 cửa của UBND xã Đ thì 2 bên cùng thừa nhận và thỏa thuận miệng với nhau là anh L còn nợ tiền Ngân hàng Nông nghiệp Yên Thế. Chị L trả tiền thay anh L và làm Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15 làm cơ sở để giàng buộc, bảo đảm trách nhiệm anh L phải trả tiền cho chị L. Tức anh L vay tiền của chị L để trả tiền cho Ngân hàng (chị L trả tiền cho Ngân hàng thay cho anh L). Nếu anh L không trả được tiền cho chị L số tiền trên thì anh L chuyển nhượng cho chị L thửa đất số 45", (BL 275).

Như vậy, căn cứ vào các chứng cứ nêu trên thì phải xác định: Ban đầu anh L vay tiền của chị L và anh L cam kết sau ngày 20/9/2015 sẽ hoàn trả tiền cho chị L. Nếu anh L không trả được tiền thì anh L sẽ bàn giao toàn bộ tài sản trên cho chị L. Do anh L không trả tiền được cho chị L nên vợ chồng anh L đồng ý chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ và tài sản của vợ chồng anh L cho chị L.

Quá trình Tòa án thẩm định phần đất tranh chấp và tại biên bản xác minh đại diện của UBND xã Đ ngày 02/4/2018 đã thể hiện: Hiện tại vợ chồng chị L đang sinh sống và kinh doanh cây xăng tại phần đất mà vợ chồng chị L đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh L, (BL 823 ,824).

Trên thực tế thì vợ chồng chị L đã được vợ chồng anh L bàn giao toàn bộ khối tài sản mà vợ chồng chị L đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh L. Do vậy đây không phải là việc thế chấp tài sản giữa vợ chồng anh L với vợ chồng chị L để vợ chồng anh L vay tiền của vợ chồng chị L theo như chị D và chị Hồng đại diện theo ủy quyền cho chị D đã trình bầy.

Tại phiên tòa ngày 05/3/2018, chị L trình bầy: Sau khi chị L nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh L. Chị L cũng đã thuê 1 số thợ xây để kiến thiết thêm 1 số các công trình cụ thể như sau:

4,25m^3 bê tông làm cầu rửa xe;

84,5m^2 mái pro xi măng;

01 nhà cấp bốn 33.3m^2 xây năm 2016;

111,8m^2 mái pro xi măng làm năm 2014;

01 nhà cấp bốn xây năm 2014 diện tích 80,3m^2;

01nhà vệ sinh 5m^2 làm năm 2014, (BL 721).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/7/2017, bà Triệu Thị L2 cũng có lời khai: Trước đó vào khoảng năm 2015, vợ chồng chị L đã xây nhà ra ở tại thửa đất cây xăng của vợ chồng anh L, (BL 503).

Một số người làm chứng là các ông Phan Duy Đ1; ông Nguyễn Văn B; ông Nông Văn C; ông Vũ Văn Th; ông Trần Quốc T1 đều là thợ xây, đều có lời khai thừa nhận đã xây dựng cho chị L 1 số công trình sau khi chị L nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh L, (BL 820-822).

Như vậy, từ các chứng cứ nêu trên thì phải xác định: Sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng thì chị L đã trả hết tiền cho vợ chồng anh L. Vợ chồng anh L đã thực hiện việc bàn giao tài sản và vợ chồng chị L. Không có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 22/01/2016 giữa các bên là mang tính giả tạo, không có căn cứ xác định anh L có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho chị D.

[3] Về việc kháng nghị của VKSND tỉnh Bắc Giang và chị H2 đại diện cho phía chị D còn cho rằng chị L chưa đăng ký QSDĐ tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Giấy chứng nhận QSDĐ vẫn mang tên anh L nên Chi cục thi hành án vẫn có quyền kê biên QSDĐ của anh L để thực hiện nghĩa vụ của anh L đối với khoản nợ của chị D, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Điều 3 của Hợp đồngchuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 22/01/2016 đã ghi rõ: Bên B có nghĩa vụ đăng ký QSDĐ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Phía chị L còn trình bầy sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất thì ngày 26/02/2016, chị L đã đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSDĐ làm đơn và các thủ tục đăng ký nhưng sau đó ngày 11/3/2016 chị L lại xin rút đơn về vì cho rằng số tiền nộp thuế quá lớn nên không có khả năng về tài chính.

Về việc chị L xin rút đơn không làm thủ tục đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSDĐ cũng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSDĐ xác nhận (BL 734, 735, 736).

Theo Hợp đồng đã nêu trên thì chị L là bên nhận chuyển nhượng phải có nghĩa vụ đăng ký QSDĐ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng chị L chưa thực hiện vì lý do anh L còn nợ thuế của Nhà nước.

Mặc dù chị L chưa thực hiện việc đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng các bên đã hoàn tất quyền và nghĩa vụ của mình được thỏa thuận trong Hợp đồng. Hình thức và nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 698, Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành.

Như vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của chị D và kháng nghị của VKSND tỉnh Bắc Giang về vấn đề trên.

[4] Đối với kháng cáo của chị D và kháng nghị của VKSND tỉnh Bắc Giang về việc vợ chồng anh L đã chuyển nhượng phần đất thuê có diện tích là 728m^2 cho vợ chồng chị L là không hợp pháp, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định của khoản 2 Điều 179 Luật đất đai năm 2013 thì đối với phần đất có diện tích 728m^2 mà anh L thuê của Nhà nước thì anh L chỉ được phép chuyển nhượng các tài sản trên đất mà không được phép chuyển nhượng QSDĐ. Vợ chồng anh L đã chuyển nhượng phần đất này cho chị L, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất này là không đúng, vi phạm về nguyên tắc giao kết, nội dung và đối tượng chuyển nhượng của Hợp đồng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122; khoản 1 Điều 389 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015); vi phạm về nguyên tắc chuyển QSDĐ quy định tại khoản 1 Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005.

Như vậy, cần phải xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa 2 bên đối với phần đất có diện tích 728m^2 là vô hiệu.

Từ những vấn đề đã được phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị D và kháng nghị của VKSND tỉnh Bắc Giang đề nghị hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất ngày 22/01/2016 giữa vợ chồng anh L với vợ chồng chị L.

Cần chấp nhận 1 phần kháng cáo của chị D và 1 phần kháng nghị của VKSND tỉnh Bắc Giang, sửa bản án sơ thẩm về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa 2 bên đối với phần đất có diện tích 728m^2.

Do phần đất có diện tích 728m^2 vẫn nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của anh L, Hội đồng xét xử xét thấy cần tạm giao phần đất này cho chị L để chị L làm thủ tục thuê đất với nhà nước.

Do chị L không đề nghị xem xét hậu quả đối với Hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với hậu quả của Hợp đồng vô hiệu này. Sau này chị L có quyền khởi kiện về vụ án khác đề nghị Tòa án giải quyết về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Phần đất còn lại có diện tích là 1188 - 728m^2 = 460 m^2 thì Hội đồng xét xử xét thấy cần giao cho chị L quản lý sử dụng.

Đối với phần diện tích tăng thêm là 914,7 m^2 - 460 m^2 =454,7 m^2, Hội đồng xét xử xét thấy các bên chuyển nhượng đều không có tranh chấp, cũng cần tạm giao phần đất này cho chị L quản lý sử dụng. Sau này chị L muốn được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì chị L phải làm các thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước.

Đối với phần đất 163,4m^2 là đất trồng cây lâu năm do anh L đã đổi đất cho vợ chồng ông Th, bà L1 từ năm 2008. Anh L cũng đã chuyển nhượng cho chị L. Theo xác minh tại địa phương thì phần đất này vẫn mang tên anh vợ chồng ông Th, bà L. Mặc dù vợ chồng ông Th, bà L1 cũng đồng ý để cho chị L quản lý, sử dụng nhưng việc anh L chuyển nhượng phần đất này cho chị L là không hợp pháp. Do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử cũng không xem xét. Sau này nếu các bên vẫn có nguyện vọng đổi đất cho nhau thì vợ chồng anh L, chị Y và vợ chồng ông Th, bà L1 phải làm thủ tục sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi vợ chồng anh L đã được công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất này thì vợ chồng anh L mới có quyền định đoạt phần đất này cho người khác.

Để thuận tiện cho quá trình thi hành án, Hội đồng xét xử phát hành sơ đồ thửa đất được thẩm định ngày 02/4/2018 kèm theo bản án.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận 1 phần kháng cáo của chị D và 1 phần kháng nghị của VKSND tỉnh Bắc Giang, sửa 1 phần bản án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 93, Điều 147, Điều 227, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, điểm b khoản 1 Điều 169, điểm b khoản 2 Điều 179 Điều 188, Điều 189 Luật đất đai; Điều 342 Điều 428, Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều

453, Điều 456, Điều 454 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 122 Luật nhà ở; khoản 1, khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án xử:

- Hủy 1 phần Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/01/2016 giữa anh Hà Văn L, chị Phan Thị Y với anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L về việc chuyển nhượng phần đất thuê của Nhà nước có diện tích 728m^2 tại thửa đất số 45 tờ bản đồ số 15 là hình đa giác ABCDEF tại bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

- Xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất có diện tích 460m^2 tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15, tại bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, ngày 22/01/2016, giữa anh Hà Văn L, chị Phan Thị Y với anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L là hợp pháp.

- Xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tài sản gồm: Cây xăng gồm 03 cột; sân bê tông; nhà cấp 4 loại 5 diện tích 95m^2 và các công trình phụ kiện khác của cây xăng gắn liền với phần đất có diện tích 1188m^2 tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15, tại bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, ngày 22/01/2016, giữa anh Hà Văn L, chị Phan Thị Y với anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L là hợp pháp.

- Tạm giao cho chị L quản lý, sử dụng phần đất có diện tích tăng thêm (so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên anh L) là 454,7m^2 tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15,tại bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

- Tạm giao cho chị L quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 728m^2 là hình đa giác ABCDEF, tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15, tại bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Chị L phải làm thủ tục thuê đất với UBND huyện Y.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

- Bác yêu cầu độc lập của chị Vũ Thị D về việc yêu cầu không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15, tại bản T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, ngày 22/01/2016, giữa anh Hà Văn L, chị Phan Thị Y với anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L.

+ Tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Chị Nguyễn Thị L phải chịu 2.400.000đ tiền chi phí định giá tài sản và 1.200.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận chị L đã nộp đủ số tiền trên.

+Án phí DSST:

Chị Vũ Thị D phải chịu 200.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng chị D được khấu trừ vào số tiền 200.000đ mà chị D đã nộp tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số AA/2014/0004069 ngày 13/12/2016. Xác nhận chị D đã nộp đủ tiền án phí DSST.

Hoàn trả chị Nguyễn Thị L 200.000đ tiền tạm ứng án phí chị L đã nộp ghi tại Biên lai thu tiền số AA/2014/0003981 ngày 4/10/2016.

+ Án phí DSPT: Chị Vũ Thị D không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả chị D 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo tại Biên lai thu tiềnsố AA/2012/02213 ngày 10/8/2017.

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 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 điều 6, điều 7, điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

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

(đã ký)
Phạm Thị Minh Hiền