| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH NAM ĐỊNH** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 49/2019/DS-PT<br>Ngày 03-9-2019<br>V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất | |

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Bà Vũ Thị Thu

*Các Thẩm phán:* Ông Mai Anh Tuấn

Bà Mai Thị Minh Hồng

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Trịnh Văn Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà*:** Bà Lưu Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 và 03 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 27/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Quốc L, sinh năm 1977; đăng ký hộ khẩu: Số nhà 21, đường L, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định; chỗ ở: Số 411BH9, phường T, quận T, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn*: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1967 & Bà Phạm Thị Thúy N, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số 1, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Nam Định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*NLQ1;

- N*gười đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Gia L - Chi cục trưởng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:*

1. NLQ2; địa chỉ: Số 50 Lô 3 P, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hoàng Thế L - Trưởng Văn phòng công chứng.

2. NLQ3, sinh năm 1969; địa chỉ: Xóm 17, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

3. NLQ4, sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm L, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

4. NLQ5, sinh năm 1948; địa chỉ: Xóm 5, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn: Ông Trần Quốc L; bị đơn: Ông Phạm Ngọc D.

Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-KNPT ngày 08-5-2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông L, ông D, bà N, NLQ3, NLQ5, NLQ4 có mặt, vắng mặt ông Lê Gia L, ông Hoàng Thế L. Khi tuyên án vắng mặt ông D, bà N, ông Hoàng Thế L, ông Lê Gia L.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 8 năm 2018 nguyên đơn là ông Trần Quốc L trình bày:

Ngày 25-6-2013 tại NLQ2, ông D và vợ là bà Bà N (bên chuyển nhượng) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278, quyển số 01/TPCC-HĐGD ( sau đây viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278) với ông L ( bên nhận chuyển nhượng) thửa đất số 55, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 90m$^2$ với giá 3.700.000.000đ *(Ba tỷ bảy trăm triệu đồng).* Theo thỏa thuận, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông D, bà N, đến nay ông chưa làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất. Hiện nay, nhà đất do ông quản lý sử dụng và nộp thuế cho nhà nước, giữa ông và bà N, ông D không có tranh chấp nào liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng năm 2013.

Ngày 19-7-2018 NLQ1 kê biên thửa đất ông đã mua của ông D, bà N để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, theo quyết định của bản án mà ông không phải là đối tượng phải thi hành. Do vậy, ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278, quyển số 01/TPCC- HĐGD ngày 25 tháng 06 năm 2013 lập tại NLQ2 có hiệu lực pháp luật và công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp tài sản là nhà đất đã nhận chuyển nhượng của ông D, bà N, tại Tổ dân phố số 1 thị trấn Y, huyện H, tỉnh Nam Định. Buộc các bên thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

Ông Trần Trung K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông có cùng quan điểm trình bày như nguyên đơn, việc ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D là do trước đây ông D, bà N nợ ông L

1.200.000.000đ và nợ Ngân hàng Công thương 1.700.000.000đ, để lấy được nhà đất ông L phải bỏ tiền ra trả Ngân hàng. Sau khi, trừ lãi các khoản, ông L còn phải trả thêm ông D, bà N 700.000.000đ, lý do ông L chưa đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, là do ông L có ý định mua thêm đất phía sau nhà đất của ông D, bà N và sau đó làm thủ tục cấp giấy chứng nhận một lần. Nhưng đến nay giá đất đô thị quá cao, nên ông L bỏ ý định mua thêm đất, mặt khác, năm 2016 ông L có ý định làm thủ tục sang tên thì NLQ4 có đơn tranh chấp với ông D, bà N nên ông L không làm thủ tục sang tên được. Trường hợp, hợp đồng bị tuyên vô hiệu, ông L đề nghị Tòa án buộc ông D, bà N phải trả cho ông L số tiền đã nhận chuyển nhượng là 3.7000.000.000đ và không xác định lỗi.

Bị đơn là ông Phạm Ngọc D và vợ là bà Phạm Thị Thúy N đều trình bày:

Ông bà xác nhận đơn khởi kiện của ông L là đúng. Năm 2013 ông bà vay tiền của Ngân hàng và của nhiều người khác, nhưng không có khả năng trả nợ. Ngày 25-6-2013, ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L nhà và thổ đất diện tích 90m$^2$ tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 8 với giá chuyển nhượng là 3.700.000.000đ. Sau khi, chuyển nhượng do không có chỗ ở nào khác, nên ông bà tiếp tục thanh lý toàn bộ 71 món đồ dùng sinh hoạt trong gia đình được 935.000.000đ. Ngày 28-6-2013 ông bà ký hợp đồng thuê nhà ở 03 năm ( từ ngày 28-6-2013 đến 28-6-2016) thuê lại toàn bộ nhà đất và đồ dùng sinh hoạt của ông L với giá 1.000.000đ/01 tháng. Khi hết hạn hợp đồng thuê nhà, ông bà lại tiếp tục thuê lại nhà đất và đồ dùng sinh hoạt của ông L với giá 3.000.000đ/tháng và đến tháng 8 năm 2018 ông L đòi lại tài sản không cho thuê nữa. Nay ông bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N với và ông L nêu trên.

- Tại công văn số 238/2019/CV-CCTHADS ngày 24-9-2018 NLQ1 do Ông Lê Gia L- Chi cục trưởng là người đại diện theo pháp luật và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày : Chi cục thi hành án dân sự đang tổ chức thi hành 03 quyết định thi hành án đối với ông D, bà N cụ thể :

Đối với bà N phải thi hành trả nợ cho NLQ3, ở xóm 17, xã Hải Hưng số tiền 2.970.000.000đ. Đối với ông D, bà N phải thi hành 02 quyết định trả nợ là 1.393.000.000đ (trong đó trả vợ chồng NLQ4, bà Én ở xóm Lê Đê, xã Hải Tân là 605.000.000đ; trả nợ NLQ5 ở xóm 5, xã Hải Phong là 788.000.000đ).

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục thi hành án đã tiến hành xác minh tài sản của ông D, bà N. Ngoài thổ đất 100m$^2$ tại tổ dân phố số 01, Thị trấn Yên Định, ông D, bà N còn có nhà và thổ đất 90m$^2$ tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 8 cũng ở tổ dân phố số 01, thị trấn Yên Định đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14-6-2013 đứng tên ông D, bà N. Nhưng ông D, bà N trình bày đã lập hợp đồng chuyển nhượng thổ đất trên cho ông L, tại NLQ2. Kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông D, bà N các bên chưa đi đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu. Theo Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005, khoản 2 Điều 46 Luật đất đai năm 2003 và khoản 4, Điều 146 Nghị

định 18/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003, tiết 2.13 mục 2 phần III Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02-8-2007 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trước ngày 01-7-2014 (trước ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực) thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm thực hiện việc đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được xác định thời điểm (giờ, phút, ngày, tháng, năm) tiếp nhận hồ sơ hợp lệ. Như vậy, theo các quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông D, bà N chưa có hiệu lực pháp luật, nên Chi cục Thi hành án đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông D, bà N tại thửa 55 tờ bản đồ số 8 diện tíc 90m$^2$ đất địa chỉ thửa đất tại : Tổ dân phố số 01 thị trấn Yên Định, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định vô hiệu.

- Tại công văn số 439/VPCCHA ngày 16-01-2019 và biên bản xác minh ngày 05-10-2018 của NLQ2, ông Hoàng Thế Long -Trưởng văn phòng trình bày :

Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng theo đúng quy định của pháp luật như: Tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng, hai bên ký trước mặt Công chứng viên. Nay NLQ1 đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng thấy không có căn cứ, nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- NLQ4 trình bày: Ngày 15-9-2012, ông cho ông D, bà N vay 950.000.000đ, đòi nợ nhiều lần ngày 14-12-2012 ông D, bà N trả 300.000.000đ, ngày 22-6-2013 ông D, bà N 45.000.000đ (nhưng lấy nợ từ người khác đang nợ ông D, bà N), tổng là 345.000.000đ, còn lại 605.000.000đ ông đã đòi nhiều lần, nhưng không trả nên ông đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu ông D, bà N phải trả số nợ trên. Trong quá trình đòi nợ, đến khi thi hành án, ông chưa bao giờ nghe được thông tin ông D, bà N bán tài sản của mình cho người khác. Nay ông D, bà N đưa ra hợp đồng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và một hợp đồng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Liệu, là chị gái NLQ3 và thanh lý các tài sản khác trong nhà ông D, bà N cho người khác, theo ông các hợp đồng trên là giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của người phải thi hành án, đối với người được thi hành án, nên ông đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và ông D, bà N.

- NLQ5 trình bày: Trong tháng 9, tháng 10 năm 2010 bà cho ông D, bà N vay 3 lần với số tiền 720.000.000đ, hai bên có thỏa thuận lãi suất, ông D, bà N đã trả lãi được 03 tháng lãi đầu tiên, sau đó không trả nên bà đã khởi kiện ra Tòa án. Tại Quyết định công nhận thỏa thuận số 37/2017/QĐST-TCDS ngày 19-7-2017 của Tòa án huyện Hải Hậu đã buộc ông D, bà N trả nợ cho bà là 720.000.000đ tiền gốc và 68.000.000đ tiền lãi, tổng cộng 788.000.000đ. Do ông D, bà N không tự nguyện thi hành án, nên bà đã đề nghị Chi cục thi hành án phát mại tài sản của ông D, bà N thì ông D, bà N đưa ra các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và thanh lý các tài sản sinh hoạt trong gia đình. Đến nay, theo bà

các hợp đồng trên là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của người phải thi hành án đối với người được thi hành án, đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét hành vi trên của ông D, bà N xử lý theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 10-01-2019, NLQ3 trình bày: Xuất phát từ mối quan hệ bạn bè cùng học phổ thông với ông D. Bà làm nghề kinh doanh buôn bán vàng, trước năm 2011 ông D, bà N thường vay tiền của bà để làm kinh tế, nhưng đã trả xong. Ngày 02-5-2012 ông D, bà N đến nhà bà hỏi vay số tiền 3.000.000.000đ, thời hạn vay 01 tháng, hai bên có thỏa thuận lãi suất, đến hạn trả tiền bà đã nhiều lần đòi tiền nhưng ông D, bà N trả cho bà 30.000.000đ, sau đó không trả, nên bà đã khởi kiện ra Tòa án, tại bản án phúc thẩm số 25/2017/DS-PT ngày 09-8-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã quyết định buộc bà Phạm Thị Thúy N phải trả cho bà 2.970.000.000đ (Hai tỷ chín trăm bảy mươi triệu đồng). Do ông D, bà N không chịu thi hành án bà đề nghị Cơ quan Thi hành án huyện Hải Hậu phát mại tài sản của ông D, bà N. Trong quá trình thi hành án, ông D, bà N xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, theo bà đây là hành vi tẩu tán tài sản của ông D, bà N, để không phải trả thực hiện nghĩa vụ thi hành án, nên bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng.

Tại bản án số 21/2019/TCDS-ST ngày 24-4-2019 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã quyết định. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 203; Điều 220; Điều 227; Điều 228 và Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 203; Điều 220; Điều 227; Điều 228 và Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 121; 122; 124; 127; 129; 134; 137 ; 689, 691 và 692 Bộ luật dân sự 2005; Căn cứ khoản 2 Điều 46 Luật Đất đai năm 2003; khoản 4, Điều 146 Nghị định 18/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003, tiết 2.13 mục 2 phần III Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02-8-2007 của Bộ tài nguyên và môi trường; điểm a, khoản 2, điểm b, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ- UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc L.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278, quyển số 1/TPCC- HĐGD, thửa đất chuyển nhượng số 55, tờ bản đồ số 8, diện tích 90m$^2$ tại TDP số 1, thị trấn Yên Định, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định tại NLQ2 giữa ông Trần Quốc L và vợ chồng ông Phạm Ngọc D, bà Phạm Thị Thúy N là vô hiệu do giả tạo.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự và biện pháp thi hành án.

Ngày 07-5-2019 ông Phạm Ngọc D kháng cáo bản án sơ thẩm số 21/2019TCDS- ST ngày 24-04-2019 của Tòa án huyện Hải Hậu. Yêu cầu cấp

phúc thẩm giải quyết những việc sau đây: Hủy quyết định kê biên tài sản của ông Trần Quốc L do NLQ1 ban hành.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 quyển số 01/TPCC-HĐGD ngày 25-6-2013 tại NLQ2 giữa ông Trần Quốc L với vợ chồng ông là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 08-5-2019 ông Trần Quốc L kháng cáo bản án sơ thẩm số 21/2019 TCDS- ST ngày 24-04-2019 của Tòa án huyện Hải Hậu. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 tại thửa số 55, tờ bản đồ số 8, diện tích 90m$^2$ địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố số 1, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Nam Định ngày 25-6-2013 giữa ông với ông Phạm Ngọc D, bà Phạm Thị Thúy N có hiệu lực pháp luật và công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp tài sản là nhà đất đã nhận chuyển nhượng. Cho phép ông được thực hiện thủ tục hành chính tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký nhà đất huyện Hải Hậu theo quy định của pháp luật.

Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-KNPT ngày 08-5-2019 của Viện kiểm sát huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/TSDS-ST ngày 24-4-2019 của Tòa án huyện Hải Hậu, cho rằng cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc L, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc D, bà Phạm Thị Thúy N với ông Trần Quốc L vô hiệu do giả tạo là không đúng và không có căn cứ, đề nghị Tòa án tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm vụ án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông D, bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Quốc L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Phạm Ngọc D giữ nguyên đơn kháng cáo.

NLQ4, NLQ3 và bà Phạm Thị Lái đều trình bày không nhất trí với kháng cáo của ông L và kháng cáo của ông D và kháng nghị của Viện kiểm sát huyện Hải Hậu đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về đường lối giải quyết vụ án, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 ngày 25-6-2013 giữa ông Phạm Ngọc D và bà Phạm Thị Thúy N với ông Trần Quốc L và công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp tài sản là nhà đất đã nhận chuyển nhượng của ông D, bà N, tại Tổ dân phố số 1, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Nam Định. Buộc các bên thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định. Như vậy, yêu cầu của ông L là việc dân sự được giải quyết theo thủ tục việc dân sự quy định tại Điều 361 BLDS nhưng cấp sơ thẩm xác định là vụ án dân sự và giải quyết theo thủ tục vụ án dân sự là

không đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát huyện Hải Hậu và kháng cáo của ông L, kháng cáo của ông D, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 310 hủy án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của ông Trần Quốc L, kháng cáo của ông Phạm Ngọc D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu thấy:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm NLQ2 và NLQ1 đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Ông Trần Quốc L và vợ chồng ông Phạm Ngọc D, bà Phạm Thị Thúy N đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 ngày 25-6-2013 giữa ông D, bà N với ông L. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là NLQ1 có công văn số 238/2019/CV-CCTHADS ngày 24-9-2018 yêu cầu Tòa án huyện Hải Hậu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 ngày 25-6-2013 giữa ông L với ông D, bà N vô hiệu. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định là vụ án tranh chấp dân sự và áp dụng các thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của BLTTDS là phù hợp, nên không có căn cứ chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị hủy án sơ thẩm. Tuy nhiên, căn cứ Điều 201 BLTTDS thì NLQ1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, nhưng cấp sơ thẩm xác định tư cách tố tụng đối với NLQ1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác cần rút kinh nghiệm.

[3] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 ngày 25-6-2013 giữa ông D, bà N và ông L thì không có điều khoản nào quy định ông D, bà N bán nhà hai tầng kiên cố trên đất cho ông L mà chỉ chuyển nhượng 90m$^2$ đất thuộc thửa 55 tờ bản đồ số 8 tại Tổ dân phố số 1, Thị trấn Yên Định, huyện Hải Hậu cho ông L. Các đương sự khai có bán nhà trên đất nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, nên không có căn cứ chấp nhận có việc mua bán nhà giữa ông L và ông D, bà N. Do vậy nhà hai tầng xây dựng trên 90m$^2$ đất vẫn thuộc quyền sở hữu của ông D, bà N.

[4] Căn cứ vào hợp đồng cho thuê nhà ở ngày 28-6-2013 giữa ông L và ông D, bà N thì ông L cho ông D, bà N thuê nhà ở hai tầng xây dựng trên 90m$^2$ và các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở. Lý do thuê nhà, tại phiên tòa ông L và ông D, bà N trình bày sau khi bán nhà, đất cho ông L không có chỗ ở. Nhưng đến ngày 10-7-2013 thì ông D, bà N mới thanh lý tài sản gồm các đồ dùng sinh hoạt và cây cảnh cho ông L. Theo phân tích nêu trên căn nhà hai tầng thuộc quyền sở hữu của ông D, bà N mà ông L lại cho ông D, bà N thuê, tài sản đồ dùng sinh hoạt của gia đình ông D, bà N chưa thanh lý cho ông L nhưng ông L

đã cho ông D, bà N thuê. Mặt khác, giá thuê nhà và các đồ dùng sinh hoạt ông D, bà N chỉ trả cho ông L là 1.000.000đ/tháng, trong khi đó giữa ông D, bà N và ông L không có quan hệ anh em họ hàng gì, xác minh giá thuê mặt bằng hoặc thuê đất trên cùng trục đường với thổ đất với ông D, bà N từ năm 2017 đến nay có giá từ 10.000.000đ/tháng đến 15.000.000đ/tháng. Như vậy, Hội đồng xét xử thấy có nhiều mâu thuẫn, không thống nhất, trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê tài sản, thanh lý tài sản và giá thuê nhà giữa ông D, bà N và ông L.

[5] Tại Điều 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 ngày 25-6-2013 quy định "Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng là 3.700.000.000đ VNĐ; phương thức thanh toán: Hai bên đã thực hiện giao và nhận tiền của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng thời hạn và phương thức mà hai bên đã thỏa thuận trước khi ký hợp đồng này, không có sự chứng kiến của công chứng viên". Tại biên bản bàn giao nhà và nhận tiền ngày 26-6-2013 có ghi "... ông Trần Quốc L đã tiến hành bàn giao số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 3.700.000.000đ cho ông D bà N đã nhận đủ số tiền trên (bằng tiền mặt)...". Như vậy, theo tiêu đề của văn bản có việc giao nhà nhưng nội dung của văn bản lại ghi ông L tiến hành bàn giao tiền theo hợp đồng chuyển nhượng, mà theo hợp đồng chuyển nhượng hai bên không thỏa thuận bán nhà trên đất. Căn cứ vào điều khoản thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 thì việc giao nhận tiền giữa ông L và ông D, bà N trước khi ký hợp đồng và căn cứ vào giấy nhận nhà giao tiền ngày 26-6-2013 thì ông L và ông D, bà N giao nhận tiền vào ngày 26-6-2013 chậm so với ghi trong hợp đồng là 01 ngày và việc giao nhận tiền là bằng tiền mặt. Trong khi đó, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông L, ông D, bà N đều trình bày ông D, bà N nợ ông L số tiền 1,2 tỷ đồng và ông D, bà N nợ Ngân hàng 1,7 tỷ đồng. Ông L trình bày tháng 4 năm 2013 ông trả cho Ngân hàng là 1,7 tỷ đồng, còn vợ chồng ông D, bà N trình bày số tiền 1,7 tỷ đồng trả cho Ngân hàng vào tháng 1 và tháng 5 và tháng 6 năm 2013 do bà N trực tiếp trả. Như vậy, việc giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên trình bày không thống nhất và thể hiện ba thời điểm giao tiền khác nhau cụ thể là theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì việc giao tiền trước khi ký hợp đồng một ngày, còn theo biên bản giao nhận tiền ngày 26-6-2013 thì các bên nhận đủ 3,7 tỷ đồng bằng tiền mặt vào ngày 26-6-2013 tức là sau khi ký hợp đồng 1 ngày, theo lời khai của các bên thì do ông D, bà N nợ ông L 1,2 tỷ đồng, nợ Ngân hàng 1,7 tỷ đồng để lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L phải trả Ngân hàng 1,7 tỷ đồng, sau đó trừ lãi các khoản ông L còn phải thanh toán cho ông D, bà N 700.000.000đ. Ông D, bà N trình bày số tiền 700 triệu đồng đã dùng vào việc trả nợ, nhưng NLQ4, NLQ5 và NLQ3 không nhận được tiền trả nợ từ ông D, bà N. Tại phiên tòa, ông L trình bày việc cho ông D, bà N vay 1,2 tỷ đồng có giấy biên nhận nhưng do đã mua nhà đất của ông D, bà N nên không còn lưu giữ giấy biên nhận vay tiền nữa. Hội đồng xét xử xét thấy, chưa có đủ căn cứ xác định ông L và ông D, bà N có việc giao nhận tiền là 3,7 tỷ đồng hoặc có việc đối trừ nợ như các bên trình bày.

[6] Về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 90m$^2$ đất tại thửa 55 tờ bản đồ số 8: Theo lời trình bày của ông Hoàng Thế Long-Trưởng văn phòng công chứng thì Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng theo đúng quy định của pháp luật, như tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng, hai bên ký trước mặt Công chứng viên. Tuy nhiên, tại sổ công chứng hợp đồng quyển số 01/TPCC-HNGD của NLQ2, tại trang 12 có 3 hợp đồng ghi số 1278 trong đó có hợp đồng của ông Trần Quốc L với ông D, bà N. Ông Ltrình bày có 03 số hợp đồng 1278 là do một số đương sự không đủ điều kiện hoặc không tiếp tục hợp đồng lên gạch bỏ, số thứ tự thứ 2 là hợp đồng của ông L với ông D, bà N còn số thứ ba là do nhầm lẫn dẫn đến trùng số. Tòa án yêu cầu Văn phòng công chứng xuất trình hóa đơn thu lệ phí công chứng hợp đồng giữa ông D, bà N và ông L, nhưng Văn phòng công chứng không xuất trình được. Theo biên bản xác minh ngày 28-12-2018 Sở tư pháp tỉnh Nam Định cung cấp hợp đồng 1278 có trùng số là sai xót, tuy nhiên theo quy định của pháp luật không bị xử lý mà chỉ bị nhắc nhở. Do vậy, cần rút kinh nghiệm với NLQ2.

[7] Về vấn đề nộp thuế phi nông nghiệp cho 90m$^2$ thuộc thửa 55 tờ bản đồ số 8 tại Tổ dân phố số 1, Thị trấn Yên Định, huyện Hải Hậu. Xét thấy, ngày 06-10-2017 NLQ1 ra quyết định số 02/QĐ-CCTHADS thi hành bản án số 01/2017/DSST ngày 12-01-2017 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu và bản án số 25/2017/DS-PT ngày 09-8-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đối với bà Phạm Thị Thúy N; ngày 06-10-2017 NLQ1 ra quyết định số 01/QĐ-CCTHADS thi hành thi hành bản án số 40/2016/DSST ngày 28-9-2016 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu và bản án số 06/2017/DS-PT ngày 06-3-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đối với bà Phạm Thị Thúy N và ông Phạm Ngọc D; ngày 30-01-2018 NLQ1 ra quyết định số 30/QĐ-CCTHADS thi hành thi hành quyết định số 37/2017/QĐST-TCDS ngày 19-7-2017 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đối với bà Phạm Thị Thúy N và ông Phạm Ngọc D. Tại biên bản làm việc ngày 12-10-2017 giữa NLQ1 với ông D về việc yêu cầu ông D cung cấp tài sản của vợ chồng ông D thì ông D mới xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N với ông L số 1278 ngày 25-6-2013. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông L xuất trình hai biên lai thu thuế 90m$^2$ đất vào ngày 17- 02-2018 và ngày 14-11- 2017 đều ghi tên ông L với số tiền mỗi biên lai là 67.500đ. Xét thấy, từ năm 2016 trở về trước việc nộp thuế 90m$^2$ đất đều do vợ chồng ông D nộp, sau khi NLQ1 ra quyết định thi hành án bản án, quyết định của Tòa án đối với bà N, ông D và tiến hành làm việc với ông D, thì sau đó mới phát sinh biên lai thu thuế đất do ông L nộp nên việc nộp thuế đất của ông L không phù hợp với diễn biến quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N và ông L.

[8] Hội đồng xét xử thấy, từ khi vợ chồng ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, đến việc hai bên giao nhận tiền và ký hợp đồng thuê nhà, thanh lý tài sản, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc nộp thuế đất và giá thuê nhà đều không lôgic, có nhiều mâu thuẫn và không ngay thẳng. Trong khi đó, trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng 90m$^2$ đất cho ông L thì ông D, bà N đã vay nợ của NLQ5 vào tháng 9,

tháng 10 năm 2010 số tiền gốc là 720 triệu đồng và tại Quyết định công nhận thỏa thuận số 37/2017/QĐST-TCDS ngày 19-7-2017 của Tòa án huyện Hải Hậu đã buộc ông D, bà N trả nợ cho NLQ5 là 720.000.000đ tiền gốc và 68.000.000đ tiền lãi, tổng cộng 788.000.000đ. Và ngày 02-5-2012 bà N vay 3.000.000.000đ của NLQ3, trả cho NLQ3 30.000.000đ, sau đó không trả, tại bản án phúc thẩm số 25/2017/DS-PT ngày 09-8-2017 của Tòa án tỉnh Nam Định đã quyết định buộc bà N phải trả NLQ3 là 2.970.000.000đ. Và ngày 15-9-2012, ông D, bà N vay của NLQ4 là 950.000.000đ, trả 345.000.000đ, tại bản án số 06/2017/DS-PT ngày 06-3-2017 Tòa án tỉnh Nam Định đã quyết định buộc ông D, bà N phải trả cho vợ chồng NLQ4 là 605.000.000đ. NLQ4, NLQ5 và NLQ3 đã đòi nợ ông D, bà N nhiều lần nhưng không trả nợ cho họ, nên các ông bà này có đơn yêu cầu NLQ1 thi hành bản án, quyết định của Tòa án, quá trình Chi cục thi hành án tổ chức thi hành án thì vợ chồng ông D, bà N mới xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 ngày 25-6-2013 giữa ông D, bà N với ông L.

[9] Như vậy, sâu chuỗi toàn bộ sự việc từ khi ông D, bà N vay nợ đến khi Chi cục thi hành án tổ chức thi hành 3 quyết định thi hành án thì ông D, bà N chưa hợp tác với các đương sự để trả nợ, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 về bản chất nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho người thứ ba nên là giao dịch giả tạo và bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2005.

[10] Mặt khác, căn cứ vào Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 4, Điều 146 Nghị định 18/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003, tiết 2.13 mục 2 phần III Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trước ngày 01-7-2014 (trước ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực) thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm thực hiện việc đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được xác định thời điểm (giờ, phút, ngày, tháng, năm) tiếp nhận hồ sơ hợp lệ. Theo Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu cung cấp, Chi nhánh chưa nhận được hồ sơ yêu cầu cấp sổ đỏ do ông L nộp lần nào. Tại phiên tòa, ông L trình bày ông chưa đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 55 tờ bản đồ số 8 do nhận chuyển nhượng của ông D, bà N tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu. Như vậy, theo các quy định trên, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 ngày 25-6-2013 giữa ông L và ông D, bà N lập tại NLQ2 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 8, diện tích 90m$^2$ tại Tổ dân phố số 1, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Nam Định là chưa có hiệu lực pháp luật.

[11] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 ngày 25-6-2013 giữa ông L với ông D, bà N là vô hiệu cả về nội dung và hình thức. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L, kháng cáo của ông D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu.

[12] Tại phiên tòa ông L đề nghị nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì buộc ông D, bà N phải trả ông L số tiền 3,7 tỷ đồng. Hội đồng xét thấy, cấp sơ thẩm đã tách yêu cầu này của ông L ra giải quyết bằng vụ dân sự khác, do vậy căn cứ Điều 270, 293 BLTTDS quy định về tính chất, phạm vi của xét xử phúc thẩm Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[13] Tuy nhiên, NLQ1 có văn bản số 238/2019/CV-CCTHADS ngày 24-9-2018 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278 ngày 25-6-2013 giữa ông D, bà N với ông L vô hiệu, cấp sơ thẩm đã giải quyết yêu cầu độc lập này của NLQ1 và xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nhưng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên chấp nhận yêu cầu độc lập này của Chi cục thi hành án dân sự là thiếu xót cần rút kinh nghiệm. Do vậy, cấp phúc thẩm cần bổ sung tại phần quyết định của bản án là chấp nhận yêu cầu độc lập của NLQ1.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông L và ông D phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[15] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 296 BLTTDS; Điều 122; Điều 129; Điều 137; Điều 689; Điều 692 Bộ luật dân sự 2005; khoản 4, Điều 146 Nghị định 18/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003, tiết 2.13 mục 2 phần III Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02-8-2007 của Bộ tài nguyên và môi trường; Nghị quyết số 326/2016/NQ- UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quốc L và kháng cáo của ông Phạm Ngọc D. Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Giữ nguyên án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc L.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của NLQ1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1278, quyển số 1/TPCC-HĐGD ngày 25-6-2013 giữa ông Trần Quốc L và ông Phạm Ngọc D, bà Phạm Thị Thúy N về việc chuyển nhượng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 8, diện tích 90m$^2$ tại Tổ dân phố số 1, Thị trấn Yên Định, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam vô hiệu.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L và ông D mỗi người phải nộp là 300.000đ nhưng được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông L

và ông D mỗi người đã nộp là 300.000đ tại biên lai số 0000412 ngày 10-5-2019 và biên lai số 0000411 ngày 10-5-2019 của NLQ1. Ông L và ông D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông L phải nộp 300.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông L đã nộp là 300.000đ tại biên lai số 0000152 ngày 10-9-2018 của NLQ1. Ông L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Trần Quốc L phải nộp 3.000.000đ (ông L đã nộp xong).

Trong 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 các Điều 6, 7 và 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

**Vũ Thị Thu**