TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 12/2023/DS - PT Ngày: 03 - 3 - 2023 V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.	*Th*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Lâm

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Đào, bà Vũ Thị Yến.

- Thư ký phiên toà: Bà Lương Thị Ngọc Quỳnh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Phan Thị Thu Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 3 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2022/TLPT-DS ngày 13/10/2022 về "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu". Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS - ST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10/2023/QĐ-PT ngày 09/02/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số 13/374, khu 8, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1981 và chị Trần Thị T, sinh năm 1982

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Tr: Chị Trần Thị T, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng công chứng N

Địa chỉ: Thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Thọ H – Trưởng văn phòng.

- Anh Đoàn Minh T, sinh năm 1975 và chị Kiều Thị D, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo ủy quyền của chị D: Anh Đoàn Minh T, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Hải Dương.

- Chị Đặng Thị D1, sinh năm 1974 và anh Nguyễn Xuân C1, sinh năm 1969

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của anh C1: Chị Đặng Thị D1, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người kháng cáo: Bị đơn là anh Nguyễn Văn Tr, chị Trần Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đoàn Minh T, chị Kiều Thị D.

Tại phiên tòa có mặt bà C, anh T, chị D1.

NỘI D1 VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày: Theo các bản án dân sự phúc thẩm số 42/2019/DS-PT ngày 24/10/2019, số 43/2019/DS-PT ngày 24/10/2019 và số 46/2019/DS-PT ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, anh Nguyễn Văn Tr và chị Trần Thị T có nghĩa vụ phải thi hành án đối với bà và một số người khác do bà làm đại diện tổng số tiền 2.017.000.000 đồng. Theo Công văn số 644 ngày 28/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách, anh Tr và chị T không có tài sản nào khác ngoài quyền sử dụng thửa số 102, tờ bản đồ số 11, diện tích 185,7m^2 tại xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương. Tuy nhiên, ngày 09/10/2018, anh Tr và chị T đã chuyển nhượng thửa đất này cho anh Đoàn Minh T và chị Kiều Thị D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng N, nhưng chưa làm thủ tục đăng ký việc chuyển quyền sử dụng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi chuyển nhượng, bà C không biết, tuy nhiên sau khi biết bà đã có đơn gửi UBND xã N để ngăn chặn việc làm thủ tục sang tên. Sau ngày 09/10/2018, bà vẫn tiếp tục cho anh Tr vay tiền để hoàn thành công trình Trạm y tế xã N vì bà sợ anh Tr không hoàn thành công trình sẽ không trả trả được tiền nợ cũ cho bà. Bà không biết các bên giao dịch cụ thể thế nào, chỉ biết có việc chuyển nhượng thửa đất. Bà xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo vì không có việc chuyển nhượng trên thực tế mà bản chất để trừ nợ, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng không đúng với giá trị thực tế, thấp hơn so với giá Nhà nước quy định. Việc anh Tr, chị T chuyển nhượng thửa đất này với mục đích là trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà và một số người khác vì sau đó anh Tr, chị T không trả bà tiền; ngoài tài sản này anh Tr, chị T không còn tài sản nào khác. Do vậy, bà đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị D với anh Nguyễn Xuân C1, chị Đặng Thị D1 lập ngày 10/11/2018 vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu bà không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn là anh Nguyễn Văn Tr và chị Trần Thị T trình bày: Việc chuyển nhượng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 11 giữa anh chị và anh T, chị D được công chứng tại Văn phòng công chứng N ngày 09/10/2018 đã hoàn thành mọi thủ tục theo quy định của pháp luật. Khi chuyển nhượng các bên tự nguyện, không có tranh chấp, không vi phạm pháp luật. Tài sản này không liên quan đến quyền lợi của bà C. Anh chị xác định chuyển nhượng thửa đất trên là để trả nợ cho bà C theo giấy tờ phôtô anh chị xuất trình cho Tòa án, nên không có căn cứ xác định anh chị tẩu tán tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị vô hiệu. Ngoài tài sản này, anh chị không còn tài sản nào khác. Anh chị đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà C và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng trong trường hợp bị tuyên vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đoàn Minh T và chị Kiều Thị D trình bày: Do có nhu cầu mua đất nên ngày 09/10/2018, anh chị có thực hiện việc nhận chuyển nhượng với vợ chồng anh Tr, chị T thửa đất số 102, tờ bản đồ số 11 nêu trên với giá 50.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng N. Việc chuyển nhượng về mặt dân sự đã xong và mảnh đất đó thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh chị từ đó. Quá trình chuyển nhượng giữa hai bên đồng thuận, không có tranh chấp với người thứ ba nên là hợp pháp. Vì là đất ao nên sau khi nhận đất, anh chị đã san lấp hết 10.000.000 đồng, xây móng tường bao xung quanh, xây lán tôn dạng nhà cấp bốn. Tổng số tiền san lấp và xây dựng hết khoảng 40.000.000 đồng. Ngày 10/11/2018, anh chị đã chuyển nhượng thửa đất trên cho anh C1, chị D1 với giá 600.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này hai bên chỉ làm giấy viết tay với nhau, không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, giấy này do anh C1, chị D1 giữ. Trong giấy chuyển nhượng ghi nội dung anh C1, chị D1 đặt cọc 200.000.000 đồng, nhưng thực tế anh C1, chị D1 đã trả anh chị 450.000.000 đồng, còn nợ 150.000.000 đồng hẹn khi nào sang tên xong sẽ trả nốt. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, anh C1, chị D1 có đổ thêm đất và xây dựng công trình, cây cối như hiện nay. Nay, bà C yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu, anh chị không đồng ý vì việc chuyển nhượng là hợp pháp, thửa đất của anh Tr, chị T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Tr, chị T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C và anh C1, chị D1 giữ nguyên quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, buộc anh chị phải trả giá trị nhà đất, công trình, cây cối trên đất với tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng thì anh chị cũng đề nghị Tòa án buộc anh Tr, chị T phải trả anh chị giá trị thửa đất và các công trình trên đất là 1.200.000.000 đồng để anh chị lấy tiền đó trả anh C1, chị D1. Đối với công trình trên đất do anh chị xây dựng anh chị không đề nghị gì và công trình đó thuộc quyền sở hữu của anh C1, chị D1 vì khi chuyển nhượng đất đã bao gồm cả phần công trình xây dựng trên đất. Trường hợp, anh C1, chị D1 đề nghị đối trừ số tiền 150.000.000 đồng còn thiếu nợ nếu giải quyết hậu của của hợp đồng vô hiệu thì anh chị cũng nhất trí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đặng Thị D1 và anh Nguyễn Xuân C1 trình bày: Ngày 10/11/2018, anh chị có nhận chuyển nhượng của anh T, chị

D thửa đất số 102 tờ bản đồ số 11 ở xã N với giá 600.000.000 đồng. Có giấy mua bán viết tay như đã xuất trình cho Tòa án. Nội D1 trong giấy mua bán có ghi đặt cọc 200.000.000 đồng nhưng thực tế anh chị đã trả anh T, chị D 450.000.000 đồng và hẹn khi nào sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong sẽ trả nốt số tiền 150.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh chị có đổ thêm đất tôn sân nền hết khoảng 10.000.000 đồng, xây dựng 3 gian nhà cấp bốn khép kín, làm mái tôn phía trước 15 m^2 và xây tường bao. Tổng số tiền đầu tư xây dựng là 500.000.000 đồng, tuy nhiên anh chị không có chứng cứ gì để chứng minh cho việc này. Do cần tiền nên anh chị đã chuyển nhượng lại nhà đất cho ông Trần Văn N, bà Cấn Thị Ng trên với số tiền 1.200.000.000 đồng. Ông N, bà Ng đã đặt cọc 100.000.000 đồng. Sau đó, ông N, bà N cho con là anh Nguyễn Huy T3 và chị Trần Thị H ở trên đất. Tuy nhiên, do vướng thủ tục sang tên chuyển nhượng nên giữa anh chị với ông N, bà Ng đã thỏa thuận giải quyết xong việc mua bán nên ông N, bà Ng, anh T3, chị H không còn liên quan đến nhà đất này. Bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tr, chị T với anh T, chị D vô hiệu anh chị không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà C. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C thì anh chị đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh T, chị D phải trả lại anh chị số tiền 1.200.000.000 đồng. Trong đó, tiền giá trị quyền sử dụng đất ước tính khoảng 700.0000.000 đồng; tài sản trên đất khoảng 500.000.000 đồng.

Ông Trần Văn N và bà Cấn Thị Ng trình bày: Cuối năm 2019, cháu họ ông bà là anh C1 và chị D1 chuyển cho ông bà thửa đất số 102 tờ bản đồ 11 xã N nêu trên với giá là 1.200.000.000 đồng, đã đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Sau này, do trục trặc nên ông bà không nhận chuyển nhượng nữa, giữa vợ chồng ông bà và anh C1, chị D1 đã thỏa thuận giải quyết xong số tiền đặt cọc. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, ông bà có cho con là chị Trần Thị H và anh Nguyễn Huy T3 ở trên đất. Quá trình ở trên đất, anh T3, chị H không sửa chữa, xây dựng gì. Ông bà xác định không còn liên quan gì đến nhà đất đang có tranh chấp nêu trên. Việc nhận chuyển nhượng nhà đất giữa ông bà với anh C1, chị D1 đã giải quyết xong, ông bà đề nghị Tòa án không đưa ông bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan đến vụ án.

Anh Nguyễn Huy T3 và chị Trần Thị H trình bày: Cuối năm 2019, anh chị được bố mẹ là ông N, bà N cho ở nhờ trên thửa đất ông bà nhận chuyển nhượng của anh C1, chị D1. Quá trình ở trên nhà đất, anh chị không cải tạo, sửa chữa gì. Việc chuyển nhượng giữa ông N, bà Ng với anh C1, chị D1 đã thỏa thuận, giải quyết xong. Anh chị đề nghị Tòa án không đưa mình vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Đại diện Văn phòng công chứng N trình bày: Không biết bà C là ai, không biết bà C liên quan gì đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1246, quyển số 02/2018TP/CC-SCC/HĐG ngày 09/10/2018 tại Văn phòng công chứng N. Văn phòng công chứng N không nhận Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Các tài liệu do Chi cục Thi hành án huyện N cung cấp cho Tòa án thể hiện:

+ Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 19/11/2019 tại Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất huyện N: Thửa đất số 102 tờ bản đồ số 11 có diện tích sử dụng 185,7m^2, địa chỉ thửa đất xã N, N, Hải Dương anh Tr, chị T chuyển nhượng cho chị D1 hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng, gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất huyện N. Tuy nhiên, do bà C đã có đơn yêu cầu tạm dừng việc chuyển nhượng, vì các bên có tranh chấp nên Văn phòng đã tạm dừng chuyển quyền sử dụng đất của hợp đồng nói trên nên thửa đất nêu trên vẫn mang tên anh Tr, chị T.

+ Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 26/11/2019 đối với ông Đoàn Minh T và bà Kiều Thị D: Anh Tr, chị T có Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 11 cho anh T, chị D. Hợp đồng giao dịch công chứng là có thật vì anh Tr, chị T có vay của vợ chồng anh T, chị D 300.000.000 đồng, đã trả còn nợ lại hơn 100.000.000 đồng, hợp đồng giao dịch công chứng chưa đăng kí tại cơ quan Nhà nước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Tr, chị T hiện nay anh C1, chị D1 đang quản lý để làm sổ đỏ trả cho vợ chồng anh T, chị D hơn 100.000.000 đồng.

+ Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 27/11/2019 đối với chị Đặng Thị D1, anh Nguyễn Văn C1: Anh C1, chị D1 từ chối cung cấp tài liệu và thông tin về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tr, chị T với anh T, chị D và từ chối kí các văn bản vì không liên quan.

+ Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 27/11/2019 tại UBND xã N: Thửa đất số 102 tờ bản đồ số 11 có diện tích sử dụng 185,7m^2, địa chỉ thửa đất xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương chủ sử dụng là anh Tr và chị T. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tr, chị T với anh T, chị D địa chính và UBND xã không nắm được, ai giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ai là người đang quản lý thửa đất đó cũng không nắm được. Hiện nay, anh Tr và chị T vẫn là người đứng tên trong sổ địa chính đối với thửa đất nêu trên.

UBND xã N, huyện N cung cấp thông tin: Thửa đất số 102 tờ bản đồ số 11 có diện tích sử dụng 185,7m^2 tại thôn T, xã N, huyện N mang tên anh Tr, chị T có nguồn gốc do anh Tr, chị T mua của ông Nguyễn Văn M năm 2015, là đất ao. Đến năm 2017, khi anh Tr, chị T làm thủ tục sang tên chuyển đổi thì có chuyển đổi 185,7 m2 đất ao trên sang thành 60 m^2 đất ở và 125,7 m^2 đất trồng cây lâu năm. Khi chuyển đổi anh Tr, chị T phải nộp tiền thuế chuyển mục đích sử dụng còn chuyển đổi từ đất ao sang đất trồng cây lâu năm không phải nộp thuế. Nay, đo vẽ hiện trạng thì thửa đất này có diện tích là 201,9 m^2. Việc sai số là do thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện việc đo tay còn nay đo vẽ hiện trạng thực hiện đo bằng máy. Thửa đất đã xây tường bao để xác định ranh giới với các hộ xung quanh và hiện không có tranh chấp.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/6/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Thửa đất có tổng diện tích 201,9m^2. Trên đất có các tài sản gồm: 01 nhà chính (cấp 4) lợp tôn lạn, xây bằng gạch bêtông, tường 10 xây khoảng năm 2019 diện tích 47 m^2; 01 mái tôn thường phía trước cửa nhà chính làm năm 2021, diện tích 18,3 m^2; 01 sân trạt bêtông diện tích 64,9 m^2 làm năm 2021; 02 trụ cổng kích thước 0,55x0,55x2,0; 02 cánh cổng làm bằng sắt hộp; tường giáp nhà ông Đức xây gạch

bêtông dài 19,02 m; tường 10 cao 0,7 m; đoạn lưới B40 phía trên tường giáp nhà ông Đức dài 19,02 m, cao 1m; 01 đoạn tường giáp đường đi cao 0,7 m, dài 17,8 m xây tường 10; lưới B40 phía trên tường xây có C1 dài như trên là 17,8 m, cao 1m; Đoạn tường 10 xây giáp nhà bà Quế dài 6,48 m, cao 0,7m, trên tường có lưới B40 dài 6,48 m cao 1m; 01 bể phốt giáp nhà chính gần ngõ đi vào nhà bà Quế diện tích 2,3 m^2: 06 cây mít; 03 cây bưởi; 01 cây chanh; 01 cây ổi; 02 cây cau; 01 cây hoa giấy.

Kết quả định giá tài sản ngày 17/6/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Tổng giá trị nhà 163.356.0000 đồng; Mái tôn trước nhà trị giá 5.012.000 đồng; Sân bê tông trị giá 17.804.000 đồng; Trụ cổng trị giá 2.095.000 đồng; 2 cánh cổng trị giá 534.000 đồng; tường giáp nhà ông Đức trị giá 6.994.000 đồng phía trên dựng lưới B40 trị giá 1.344.000 đồng; tường giáp đường đi trị giá 6.546.000 đồng phía trên dựng lưới B40 trị giá 1.262.000 đồng; tường giáp nhà bà Q trị giá 2.382.000 đồng phí trên dựng lưới B40 trị giá 457.000 đồng; bể phốt trị giá 4.166.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất: 211.952.000 đồng; Giá trị cây côi trên trên 2.476.000 đồng. Đất ở trị giá 6.000.000 đồng/m^2; đất trồng cây lâu năm là 80.000 đồng/m^2.

Tại bản án số 09/2022/DS-ST ngày 15/8/2022, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách đã căn cứ Điều 117, 122, 124, 131 Bộ luật dân sự; Điều 73, khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự 2014; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 68, khoản 1 Điều 147, Điều 201, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/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 Tòa án. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị D1 về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2018 giữa bên A anh Tr, chị T với bên B là anh T, chị D đối với thửa đất số 102 tờ bản đồ số 11 xã Nam Tr được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Nam Sách số công chứng 1246, quyển số 02/2018TP/CC-SCC/HĐG ngày 09/10/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2018 giữa anh T, chị D với anh C1, chị D1 đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 11 tại thôn Thượng Dương, xã Nam Tr, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương vô hiệu. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc chị D1 và anh C1 phải trả lại anh Tr và chị T quyền sử dụng đất tại thửa đất số 102 tờ bản đồ số 11 tại thôn Thượng Dương, xã Nam Tr, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Tr, chị T. Giao cho anh Tr, chị T các tài sản gồm công trình xây dựng và cây cối trên thửa đất trên. Buộc anh Tr và chị T phải trả anh T, chị D số tiền 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 224.946.400 đồng tiền giá trị tài sản chênh lệch tăng thêm. Tổng là 274.946.400 đồng. Buộc anh T và chị D phải trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị D1, anh C1 số tiền là 450.000.000 đồng. Buộc anh Tr và chị T phải trả anh C1 và chị D1 số tiền giá trị công trình xây dựng, cây cối trên đất là 214.428.000 đồng. Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 06/9/2022, anh Tr và chị T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án

cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C và xem xét trách nhiệm của Văn phòng công chứng N.

Ngày 08/9/2022, anh T và chị D kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C và xem xét trách nhiệm của Văn phòng công chứng N. Trường hợp, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C thì đề nghị xem xét lại việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị và anh Tr, chị T, đề nghị xác định anh Tr, chị T phải chịu 100% lỗi đối với giá trị tài sản chênh lệch tăng thêm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh T giữ nguyên nội D1 kháng cáo. Anh đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C vì anh xác định bà C không liên quan gì đến thửa đất mà anh Tr, chị T chuyển nhượng cho vợ chồng anh. Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là hợp pháp và đã được công chứng theo quy định của pháp luật, hai bên giao dịch tự nguyện, thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Tr, chị T. Giá chuyển nhượng thửa đất là 50.000.000 đồng, anh chị đã giao số tiền này cho anh Tr, chị T. Trường hợp, HĐXX vẫn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C thì anh đề nghị xem xét lại phần lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với anh Tr, chị T. Vợ chồng anh không biết bà C, không biết anh Tr, chị T có nghĩa vụ trả nợ bà C nên cũng không thể biết anh Tr, chị T chuyển nhượng đất để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ bà C nên anh Tr, chị T phải chịu 100% lỗi. Những nội D1 khác về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, anh đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Bà C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của anh Tr, chị T và anh T, chị D.

Chị D1 đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của anh Tr, chị T và anh T, chị D vì bà C không liên quan đến thửa đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau. Nếu, HĐXX vẫn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C thì chị vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố như Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét và giải quyết.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của anh Tr và chị T. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh T và chị D về xác định vợ chồng anh T và chị D không có lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu. Buộc anh Tr, chị T phải trả anh T, chị D số tiền đã nhận khi chuyển nhượng đất và toàn bộ giá trị chênh lệch tài sản tăng thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của anh Tr, chị T và anh T, chị D trong thời hạn luật định và

đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Tại phiên tòa, vắng mặt đại diện Văn phòng công chứng N và chị Trần Thị T. Tuy nhiên, Văn phòng công chứng N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai; chị T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Nên, HĐXX căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của anh Tr, chị T và anh T, chị D đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C và xem xét trách nhiệm của Văn phòng công chứng N:

[2.1] Về quyền khởi kiện: Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng: Thửa đất số 102, tờ bản đồ số 11 tại xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Tr, chị T, anh chị đã được UBND huyện Nam Sách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo nội D1 các bản án dân sự phúc thẩm số 42/2019/DS-PT ngày 24/10/2019, số 43/2019/DS-PT ngày 24/10/2019 và số 46/2019/DS-PT ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thì bà C là người được thi hành án, anh Tr, chị T là người phải thi hành án. Theo xác minh của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Sách thì thửa đất số 102 nêu trên vẫn đứng tên anh Tr, chị T nên vẫn là tài sản của người phải thi hành án và người được thi hành án có quyền liên quan đến tài sản này, có quyền khởi kiện, quyền yêu cầu để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại khoản 2 Điều 57 Luật thi hành án dân sự và khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[2.2] Xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2018 giữa anh Tr, chị T và anh T, chị D:

Hợp đồng đảm bảo đúng các quy định về hình thức, chủ thể, đối tượng theo Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai và Điều 52 Luật công chứng. Tuy nhiên, hợp đồng chưa được đăng ký theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự nên chưa có hiệu lực pháp luật.

Theo nộid dung 03 bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương nêu ở phần [2.1] thì trước thời điểm anh Tr, chị T chuyển nhượng thửa đất 102 cho anh T, chị D thì bà C và một số người khác do bà C là đại diện đã nhiều lần cho anh Tr, chị T vay tiền (khoảng hơn một tỷ đồng), anh Tr, chị T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, đến ngày 09/10/2018 anh chị lại chuyển nhượng thửa đất 102 cho anh T, chị D. Số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh chị không chứng minh được đã dùng vào việc trả nợ bà C. Mặt khác, sau thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Tr, chị T vẫn tiếp tục vay bà C và anh S, anh T (con bà C) nhiều lần tiền. Điều này, chứng tỏ anh Tr, chị T không có khả năng thanh toán các khoản nợ trước đó mà vẫn chuyển nhượng thửa đất cho anh T, chị D, không sử dụng tiền để trả nợ bà C, thể hiện ý thức tẩu tán tài sản. Mặt khác, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận là 50.000.000 đồng, thấp hơn giá do UBND tỉnh quy định 57.427.500 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, anh T, chị D có san lấp, xây nhà cấp bốn và chỉ khoảng 01 tháng sau đã chuyển nhượng cho chị D1, anh C1 với giá 600.000.000 đồng nên có căn cứ xác định giá

chuyển nhượng đất giữa anh Tr, chị T với anh T, chị D không phù hợp với giá trị thực tế. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tr, chị T và anh T, chị D vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tr, chị T với anh T, chị D và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa anh T, chị D với anh C1, chị D1 ngày 10/11/2019 vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Thửa đất số 102 đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Tr, chị T. Các bên tham gia giao dịch hợp đồng được xác định đúng, bên chuyển nhượng là anh Tr, chị T, bên nhận chuyển nhượng là anh T, chị D là đảm bảo về mặt chủ thể. Văn phòng công chứng Nam Sách thực hiện việc công chứng theo yêu cầu. Theo khoản 5 Điều 33, khoản 1 Điều 38 Luật công chứng thì *"Tổ chức hành nghề công chứng phải bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng và cá nhân, tổ chức khác do lỗi mà công chứng viên…của tổ chức mình gây ra trong quá trình công chứng"*. Như nhận định ở phần trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tr, chị T với anh T, chị D vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Xác định việc trốn tránh nghĩa vụ này thuộc về ý thức chủ quan của anh Tr, chị T, bản thân anh T, chị D và Văn phòng công chứng Nam Sách không thể biết việc anh Tr, chị T chuyển nhượng đất để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với bà C. Do vậy, Văn phòng công chứng Nam Sách không biết và không có lỗi trong việc chứng thực hợp đồng nêu trên.

[2.4] Do vậy, những nội dung kháng cáo nêu trên (mục [2]) của anh Tr, chị T và anh T, chị D không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của anh T, chị D về giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị với anh Tr, chị T và xem xét việc giải quyết hậu quả của của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị D với anh C1, chị D1 của Tòa án cấp sơ thẩm:

Như nhận định ở phần trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tr, chị T và anh T, chị D vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Trước đó, anh T, chị D không quen biết bà C, không biết việc bà C cho vợ chồng anh Tr, chị T vay tiền, không biết anh Tr, chị T chuyển nhượng thửa đất 102 cho mình nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà C nên không có lỗi trong việc hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu. Do vậy, anh Tr, chị T phải chịu 100% lỗi đối với thiệt hại do hợp đồng bị tuyên vô hiệu được xác định là giá trị chênh lệch tài sản tăng thêm (321.352.000 đồng). HĐXX chấp nhận phần kháng cáo của này của anh T, chị D.

Theo Điều 131 Bộ luật dân sự thì hợp đồng vô hiệu các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Anh Tr, chị T phải trả anh T, chị D số tiền 50.000.000 đồng đã nhận khi chuyển nhượng đất và toàn bộ giá trị chênh lệch tài sản tăng thêm là 321.352.000 đồng, tổng = 371.352.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị D và anh C1, chị D1 vô hiệu. Nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc anh C1, chị D1 phải giao lại thửa đất số

102 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho anh Tr, chị T; buộc anh T, chị D phải trả anh C1, chị D1 số tiền 450.000.000 đồng đã nhận khi nhận chuyển nhượng đất và buộc anh Tr, chị T phải trả anh C1, chị D1 toàn bộ giá trị tài sản trên đất là 214.428.000 đồng là phù hợp và có căn cứ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

[4] Từ nhận định trên, HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh Tr, chị T. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh T, chị D, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà C được chấp nhận nên anh Tr, chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Anh Tr và chị T, anh T và chị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền mình phải trả cho đương sự khác. Anh C1 và chị D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần giá trị không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn Tr và chị Trần Thị T. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Đoàn Minh T và chị Kiều Thị D. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều khoản 2 Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 73, khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự; Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Đặng Thị D1 về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Tr, chị Trần Thị T và anh Đoàn Minh T, chị Kiều thị D đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 11 xã Nam Tr, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Nam Sách, số công chứng 1246, quyển số 02/2018TP/CC-SCC/HĐG ngày 09/10/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/11/2018 giữa anh Đoàn Minh T, chị Kiều Thị D với anh Nguyễn Xuân C1, chị Đặng Thị D1 đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 11 xã Nam Tr, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc anh Nguyễn Xuân C1 và chị Đặng Thị D1 phải trả lại anh Nguyễn Văn Tr và chị Trần Thị T thửa đất số 102, tờ bản đồ số 11 tại thôn Thượng Dương, xã

Nam Tr, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương. Anh Tr, chị T có quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Buộc anh Nguyễn Văn Tr và chị Trần Thị T phải trả anh Đoàn Minh T và chị Kiều Thị D số tiền 371.352.000 đồng (trong đó 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu và 321.352.000 đồng tiền giá trị tài sản chênh lệch tăng thêm).

Buộc anh Đoàn Minh T và chị Kiều Thị D phải trả anh Nguyễn Xuân C1 và chị Đặng Thị D1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 450.000.000 đồng.

Buộc anh Nguyễn Văn Tr và chị Trần Thị T phải trả anh Nguyễn Xuân C1 và chị Đặng Thị D1 số tiền 214.428.000 đồng là giá trị tài sản gắn liền với đất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà C số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0008489 ngày 09/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Sách. Buộc anh Nguyễn Văn Tr và chị Trần Thị T phải chịu 27.431.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Buộc anh Đoàn Minh T và chị Kiều Thị D phải chịu 22.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Buộc anh Nguyễn Xuân C1 và chị Đặng Thị D1 phải chịu 19.278.600 đồng, được đối trừ với số tiền với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.000.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2020/0003573 ngày 30/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương. Trả lại chị D1, anh C1 số tiền 4.721.400 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại anh Nguyễn Văn Tr và chị Trần Thị T số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0003733 ngày 06/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương. Trả lại anh Đoàn Minh T và chị Kiều Thị D số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0003737 ngày 08/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Nam Sách;
- CC THADS huyện Nam Sách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Lâm