

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Bản án số: 07/2023/DS-PT
Ngày: 08-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Hoàng Thị Hòa

Các Thẩm phán: ông Lò Văn Lịch

Bà Bùi Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Đình Hải Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên: bà Nguyễn Thị Hòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2023/QĐ-PT ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Hoàng Quang Th, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ dân phố 05, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (có mặt).

- Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1990; địa chỉ: Số nhà 284, tổ dân phố 6, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Đinh Văn T, sinh năm 1983 và bà Trần Hương L; cùng địa chỉ: Số nhà 302, tổ dân phố 10, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (ông T có mặt, bà L vắng mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1983; địa chỉ: số nhà 94, tổ dân phố 6, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Nơi công tác: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) chi nhánh huyện Đ (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Anh K: ông Nguyễn Trần D, Luật sư Công ty Luật TNHH H và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Điện Biên; địa chỉ: số nhà 276, tổ dân phố 9, phường H, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Huyền T, địa chỉ: số nhà 94, tổ dân phố 6, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (vắng mặt).

3.3. Văn phòng Công chứng X; địa chỉ: số nhà 54, tổ dân phố 21, phường H, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hồng P (vắng mặt).

3.4. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh huyện Đ, tỉnh Điện Biên; địa chỉ: Tổ dân phố 04, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Quang H, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê H, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh huyện Đ (theo văn bản ủy quyền số 241/GUQ-NHNoHĐB ngày 08/5/2023) (có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Khúc Thị Kim N, địa chỉ: số nhà 38, tổ dân phố 5, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (vắng mặt).

4.2. Bà Lê Thị L, địa chỉ: số nhà 284, tổ dân phố 6, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: bị đơn ông Đinh Văn T (có mặt); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh K (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các văn bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Quang Th và ông Trần Ngọc H trình bày:

Do có quan hệ là bạn bè quen biết, có làm ăn kinh tế với vợ chồng ông Đinh Văn T và bà Trần Hương L thời gian dài nên ông Th, ông H có cho vợ chồng ông T, bà L vay tiền nhiều lần với tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 18/8/2020 là 2.480.070.000 đồng, trong đó ông H cho vay là 930.060.000 đồng, ông Th cho vay là 1.550.010.000 đồng. Những khoản vay này đã được Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2020/QĐST-DS ngày 18/8/2020. Khi vay tiền, ông T và bà L luôn hứa hẹn và có tín chấp thửa đất số 94, tờ bản đồ số 24, diện tích hơn 100m² tại địa chỉ: số nhà 302, tổ dân phố 18 (nay là tổ dân phố 10), phường T, thành phố Đ cùng toàn bộ tài sản trên đất để đảm bảo cho các khoản vay. Giữa ông Th, ông H và vợ chồng ông T, bà L đã cam kết, nếu ông T và bà L không thực hiện đúng những thỏa thuận đã được hai bên thống nhất tại Quyết

định số 42/2020/QĐST-DS ngày 18/8/2020 của TAND thành phố Đ thì ông T và bà L phải giao nhà và thửa đất số 94, tờ bản đồ số 24 cho ông Th, ông H tìm người để chuyển nhượng khối tài sản này.

Ngày 20/6/2020, vợ chồng ông T, bà L đã cam kết với ông Th, ông H đến ngày 24/6/2020 sẽ trả đủ cho ông Th, ông H số tiền vay (ông H là 900.000.000 đồng; ông Th là 1.500.000.000 đồng). Ông T, bà L cam kết, để có số tiền trên thanh toán cho ông Th, ông H, vợ chồng ông T nhờ ông Nguyễn Anh K (là anh họ của ông T), công tác tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh tỉnh Điện Biên đứng tên hộ là người nhận chuyển nhượng tài sản là nhà và thửa đất số 94, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ: số nhà 302, tổ dân phố 10, phường T, thành phố Đ, sau đó thế chấp vay ngân hàng mục đích để thanh toán nợ cho ông Th, ông H; nếu không thực hiện đúng cam kết thì ông Th, ông H có quyền tìm người mua để bán và thống nhất về giá, người mua cụ thể để lấy tiền thanh toán khoản nợ trên cho ông Th và ông H.

Ngày 25/6/2020, tại gia đình ông T, vợ chồng ông T, bà L vẫn khẳng định: việc ông K đứng tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 94, tờ bản đồ số 24 chỉ với mục đích để giúp ông T, bà L vay tiền Ngân hàng trả nợ cho ông Th, ông H như đã cam kết, vì ông K có thể vay được Ngân hàng số tiền 7 tỷ đồng.

Ngoài ra, ông T và bà L còn nhất trí chuyển nhượng nhà đất cho ông H để khấu trừ vào khoản nợ. Do tin tưởng lời hứa của vợ chồng ông T, bà L nên ông Th và ông H mới cùng nhau thống nhất, thỏa thuận tại Quyết định số 42/2020/QĐST-DS ngày 18/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ. Tại mục 2.3 của Quyết định có nội dung: *“Ông T, bà Liên trả khoản tiền lãi đối với số tiền gốc chậm trả cho chúng tôi tính từ ngày 13/4/2020 đến khi trả xong nợ gốc và giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2020/QĐ-BPKCTT ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ để đảm bảo thi hành án”*.

Ông Th, ông H cho rằng, ông T và bà L luôn luôn dối trá, tạo niềm tin cho ông Th, ông H để kéo dài thời gian, cố tình tẩu tán tài sản nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Bản cam kết ngày 20/6/2020, không phải là chữ viết của ông T và bà L nhưng chữ ký và điểm chỉ là của ông T và bà L, nội dung cam kết là sự việc được các bên thống nhất, bà Khúc Thị Kim Nh (vợ của ông Th) viết cam kết và có sự chứng kiến của các bên và bà Lê Thị L (vợ của ông H).

Đoạn ghi âm ngày 09/01/2022, ngày 20/4/2022 giữa ông H và bà L thể hiện: ông T và bà L hứa hẹn, cam kết dùng khối tài sản là nhà và thửa đất số 94, tờ bản đồ số 24 tại số nhà 302, tổ dân phố 10, phường T để làm bảo đảm cho việc thi hành án đối với các khoản vay của ông Th và ông H. Nay ông T và bà L lại khai báo tại Tòa án là chỉ nói như vậy cho qua chuyện chứ không có tính cam kết, hứa hẹn đối với ông Th và ông H về việc thanh toán các khoản nợ trên cho ông Th, ông H, như vậy thì chứng minh một điều là từ khi ông T và bà L vay tiền, hứa hẹn trả nợ cho ông Th, ông H, ông T và bà L đã cố tình tạo niềm tin, mục đích kéo dài thời gian để tẩu tán khối tài sản duy nhất đảm bảo cho thi hành án, nhằm

mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông Th, ông H.

Vì vậy, ông Th, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 2105/2020, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 25/6/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Anh K, bà Nguyễn Thị Huyền Tr vô hiệu để đảm bảo cho việc thi hành án.

Theo các văn bản ghi ý kiến, bị đơn ông Đinh Văn T, bà Trần Hương L trình bày:

Do có mối quen biết với ông Th và ông H từ lâu nên vợ chồng ông bà nhiều lần vay tiền của ông Th và ông H để làm ăn. Tính đến ngày 18/8/2020 ông bà đang nợ ông H 930.060.000 đồng, nợ ông Th 1.550.010.000 đồng. Số nợ này đã được Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2020/TLST-DS ngày 18/8/2020. Khi vay khoản tiền trên, ông bà đã thế chấp một mảnh đất tại tổ dân phố 08, phường Th, thành phố Đ mang tên Trần Hương L, trị giá khoảng 300.000.000 đồng và một xe ô tô nhãn hiệu TOYOTA, mang tên Trần Hương L, trị giá khoảng 600.000.000 đồng. Sau đó ông bà đã sang tên các tài sản đó cho ông Th, ông H nhưng ông Th, ông H không trừ vào tiền còn nợ cho ông T, bà L. Tuy nhiên nội dung này đã được Tòa án giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2020/TLST-DS ngày 18/8/2020, nên ông bà không yêu cầu xem xét, giải quyết trong vụ án này. Ông bà không thế chấp nhà và đất số 94, tờ bản đồ số 24, tại số nhà 302, tổ dân phố 18 (nay là tổ dân phố 10), phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cho ông Th và ông H để đảm bảo bất cứ khoản vay nợ nào.

Ông T, bà L khẳng định: không lập bản cam kết ngày 20/6/2020, chữ viết trong bản cam kết cũng không phải là chữ viết của ông T, bà L, còn chữ ký và điểm chỉ là của ông T, bà L. Do trước đó có nhiều lần vay tiền của ông Th, ông H nên hai bên có mối quan hệ quen biết tin tưởng, vì vậy, vợ chồng ông T, bà L cứ nhận tiền vay thì ký không vào các tờ giấy trắng để ông Th, ông H tự viết nội dung vay và số tiền vay. Ông T, bà L không hề thế chấp tài sản là nhà đất tại số nhà 302, tổ dân phố 10, phường T, thành phố Đ để đảm bảo các khoản vay của ông Th, ông H và cũng không có thỏa thuận, cam kết gì với ông Th, ông H liên quan đến khối tài sản là nhà và đất này. Vì mảnh đất này là của bố mẹ ông T, chỉ nhờ ông T đứng tên hộ chứ không phải là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông T, bà L nên vợ chồng ông bà không có quyền thế chấp hoặc chuyển nhượng.

Việc vợ chồng ông T chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) trên cho vợ chồng ông K, bà Tr là có sự nhất trí của bố mẹ ông T, để tạo điều kiện cho vợ chồng ông trả khoản vay ở Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Phòng giao dịch N. Khi làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Kiên, vợ chồng ông T, bà Liên đều chấp hành theo đúng quy định của pháp luật, không nhằm mục đích trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ trả nợ nào khác.

Đối với nội dung ghi âm tại USB do ông Th, ông H cung cấp tại Tòa án, ông T, bà L có ý kiến như sau: sau thời điểm ông K trả nợ vào Ngân hàng và lấy được sổ đỏ ra thì ông Th, ông H biết và có đến nhà ông T để hỏi về sự việc có

đúng là đã lấy được sổ đỏ ra khỏi Ngân hàng hay không và trao đổi về các phương án trả nợ để cố tình ghi âm, nhưng ông T và bà L cũng chỉ nói cho qua chuyện, chứ cũng không mang tính chất hứa hẹn hay cam kết vấn đề gì đối với ông Th và ông H.

Bà L, ông T không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với khoản nợ của ông Th, ông H theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2020/TLST-DS ngày 18/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, ông bà vẫn nhận trách nhiệm trả nợ, nhưng hiện tại điều kiện kinh tế rất khó khăn nên xin được trả nợ dần hàng tháng cho ông Th, ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh K trình bày:

Ông K là anh họ của ông T (mẹ của ông K là chị gái của bố ông T). Việc mua bán nhà đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 24, diện tích 100m², địa chỉ: số nhà 302, tổ dân phố 10, phường T, thành phố Đ, ông K chỉ thực hiện giao dịch mua bán với ông Đinh Văn T, chứ không liên quan gì đến bà Trần Hương L. Nguồn gốc đất trên giấy chứng nhận mang tên một mình ông Đinh Văn T, ghi nội dung ông T được tặng cho. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng đã nộp cho Tòa án và ông K đã giao tiền đầy đủ cho ông Đinh Văn T, hai bên cũng đã bàn giao mặt bằng trên thực địa cho nhau. Việc ông K mua bán chuyển nhượng nhà đất với ông Đinh Văn T là hoàn toàn hợp pháp và đã có Công văn số 2372/UBND-TTTr ngày 29/11/2021 v/v trả lời đơn phản ánh của công dân kết luận việc cơ quan chuyên môn thành phố thực hiện các trình tự, thủ tục hành chính liên quan đến việc chuyển nhượng QSDĐ từ ông T sang ông K đúng quy định của pháp luật. Sau khi mua bán chuyển nhượng, ông K đã làm Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hai vợ chồng ông. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông vẫn tạo điều kiện để cho ông Đinh Văn Đ, bà Nguyễn Thị M (là bố mẹ của ông Đinh Văn T, là vợ chồng cô ruột của ông K) quản lý, sử dụng.

Vợ chồng ông K không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Anh K vô hiệu, vì các lý do sau:

- Khi thực hiện việc mua bán chuyển nhượng giữa ông K và ông Đinh Văn T, các bên đều chấp hành theo đúng quy định của pháp luật, không nhằm mục đích trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ nào khác.

- Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2020/QĐ-ADBPCTT ngày 25/6/2020 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2020/QĐST-DS ngày 18/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đều sau thời điểm ông K và ông T thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng khối tài sản nêu trên. Vì không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Th, ông H nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huyền Tr trong quá trình giải quyết vụ án không có văn bản trả lời, vắng mặt tại phiên họp kiểm

tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, các buổi hòa giải và các phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng X tỉnh Điện Biên trình bày:

Vào hồi 13 giờ 30 phút ngày 25/6/2020, ông Đinh Văn T có đến Văn phòng Công chứng X tỉnh Điện Biên, yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh K.

Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng thửa đất số 94, tờ bản đồ số 24; địa chỉ thửa đất: tổ dân phố 10, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 036936, số vào sổ cấp GCN: CS 424482 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên cấp ngày 19/12/2018.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, Văn phòng Công chứng X nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng hợp lệ, đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng QSDĐ. Từ những căn cứ trên, Văn phòng Công chứng X đã tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo đề nghị của người yêu cầu công chứng.

Tại thời điểm ký công chứng, các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật; việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện; nội dung trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật; thửa đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Các chủ thể tham gia giao kết đã đọc lại toàn bộ nội dung trong hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng và đã tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng Công chứng X.

Khoảng 14 giờ 15 phút, Hợp đồng chuyển nhượng được Công chứng viên đóng dấu và có hiệu lực, để bên nhận chuyển nhượng thực hiện các công việc tiếp theo của người sử dụng đất.

Người làm chứng bà Khúc Thị Kim Nh và bà Lê Thị L trình bày:

Bà L là vợ của ông H, bà Nh là vợ của ông Th. Do ông H, ông Th có cho vợ chồng ông T, bà L vay tiền nhiều lần để làm ăn, cụ thể như thế nào thì bà L, bà Nh không nắm được. Vào ngày 20/6/2020, vợ chồng ông T có hẹn vợ chồng ông Th, bà Nh lên nhà bà tại số nhà 284, tổ dân phố 06, phường N, thành phố Đ và cũng tại đây, vợ chồng ông T có nhờ bà Nh viết bản cam kết dưới sự nhất trí và chứng kiến của các bên. Nội dung bản cam kết là do vợ chồng ông T thống nhất và đọc cho bà Nh viết trên tinh thần hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, không bị ai ép buộc. Việc ông T, bà L khai ký khống vào các tờ giấy trắng và sau đó ông Th, ông H tự viết nội dung vay cùng số tiền vay sau là không đúng và không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên đã quyết định:

“Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 124, 131, 407 và Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Quang Th và ông Trần Ngọc H về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu”, cụ thể:

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Anh K, bà Nguyễn Thị Kiều Tr, số công chứng 2105/2020, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 25/6/2020 vô hiệu.

1.2. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Không đề cập giải quyết.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đinh Văn T, bà Trần Hương L mỗi người phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại ông Th và ông H số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số: AA/2020/0000417 ngày 10/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.”

Ngoài ra, Bản án còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm, ngày 15/12/2022, bị đơn Đinh Văn T có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST, ngày 02/12/2022, của TAND thành phố Đ theo hướng như sau: công nhận Hợp đồng CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng số công chứng: 2105/2020, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 25/6/2020 là có hiệu lực pháp luật. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Hoàng Quang Th và ông Trần Ngọc H về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu”.

Ngày 19/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh K có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022 ngày 02-12-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông K và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K trình bày: tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và ông K, hai bên hoàn toàn tự nguyện, thực hiện thủ tục chuyển nhượng đúng quy định của

pháp luật; tài sản giao dịch không bị kê biên, cầm cố, thế chấp hay niêm phong để đảm bảo thi hành án. Sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ, vợ chồng ông K đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, do đó, ông bà có quyền định đoạt đối với tài sản này. Bản cam kết ngày 20/6/2020 có nội dung không đúng sự thật, vì tại thời điểm cam kết không có mặt ông T, giấy chứng nhận QSDĐ của ông T đang được thế chấp để vay tiền của Ngân hàng BIDV tỉnh Điện Biên, do đó ông T chưa có đủ điều kiện để cam kết chuyển nhượng tài sản này cho ông K. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, vợ chồng ông K đã thế chấp tại Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Đ để vay số tiền 4 tỷ đồng, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông K không nhớ đã nhận được văn bản yêu cầu của Tòa án nên không cung cấp và không đề nghị Tòa án đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của người ngân hàng, vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để bổ sung người tham gia tố tụng, thu thập thêm tài liệu chứng cứ, xem xét đánh giá lại chứng cứ khách quan, toàn diện, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người giao dịch ngay tình.

- Ông Đinh Văn T trình bày: giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và ông K là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp, không phải giao dịch giả tạo như bản án sơ thẩm đã nhận định; do có quan hệ là người thân trong gia đình nên ông K đã tạo điều kiện cho gia đình ông T tiếp tục được sinh sống tại nhà đất ông K mua của ông T. Quá trình chuyển nhượng QSDĐ hai bên tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Vợ chồng ông K không tín chấp QSDĐ và nhà tại tổ dân phố 10, phường T cho ông Th, ông H như bản án sơ thẩm đã nhận định. Bản cam kết ngày 20/6/2020 có nội dung giả tạo. Đoạn ghi âm ở USB mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án được ghi lên khi ông Th, ông H trao đổi với vợ chồng ông T về phương án trả nợ, không có việc hứa hẹn tín chấp tài sản như bản án sơ thẩm đã nhận định. Đến nay vợ chồng ông T vẫn đồng ý trả nợ cho ông Th, ông H, ông bà không có ý định trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, vì điều kiện kinh tế khó khăn nên đến nay chưa trả được khoản nợ đó. Ngoài ra, ông T chưa hiểu rõ hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên tại cấp sơ thẩm ông không yêu cầu Tòa án giải quyết về nội dung này.

- Tại Văn bản số 159/NHNoHĐB-KHKD ngày 27/3/2023 và Văn bản ngày 16/5/2023 của Ngân hàng Nông nghiệp Agribank - chi nhánh huyện Đ và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của Ngân hàng có ý kiến như sau:

Agribank chi nhánh huyện Điện Biên đồng ý tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Anh K, bà Nguyễn Thị Huyền Tr là hợp đồng được thực hiện đúng quy định của pháp luật, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông K và bà Tr số CX 644925, số vào sổ cấp CH46640 ngày 07/12/2021. Giấy chứng nhận QSDĐ này hiện đang được thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của ông Nguyễn Anh K và bà Nguyễn Thị Huyền Tr từ ngày 20/4/2022.

Ngày 22/4/2022, Agribank chi nhánh huyện Đ đã ký hợp đồng tín dụng số 8903LA V202200513 với ông Nguyễn Anh K và bà Nguyễn Thị Huyền Tr. Để đảm bảo khoản vay, ông K và bà Tr đã thế chấp nhà đất tại tổ 10, phường T, thành phố Đ theo Hợp đồng thế chấp số 98/2022/HĐTC ký ngày 20/4/2022, hợp đồng này được ký kết trên cơ sở tự nguyện của các bên và được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng X số 1696-Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2022.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp số 98/2022/HĐTC, nhà đất tại tổ 10, phường T không có tranh chấp, không bị cơ quan có thẩm quyền cầm chuyển nhượng, giao dịch hay phong tỏa; sau khi nhận thế chấp, Agribank chi nhánh huyện Đ đã tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ theo Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Agribank chi nhánh huyện Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không được thông báo và tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Agribank chi nhánh huyện Đ không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Anh K, bà Nguyễn Thị Kiều Tr, bởi việc tuyên vô hiệu Hợp đồng này sẽ ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa ông K, bà Tr với Ngân hàng. Vì vậy, Agribank chi nhánh huyện Đ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để Ngân hàng được tham gia tố tụng trong vụ án từ giai đoạn sơ thẩm, được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn ông Th, ông H trình bày: qua xem xét lại toàn bộ vụ án và việc tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th, ông H đồng ý với nội dung kháng cáo, nhất trí hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đ xét xử lại để yêu cầu Tòa án đưa thêm người tham gia tố tụng vào vụ án và thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ nhằm chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký: quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về trình tự thủ tục, thẩm quyền, thời hạn thời hiệu, thu thập chứng cứ.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, các đương sự đã cơ bản chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ; riêng bị đơn bà Trần Hương Liên và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do tại phiên tòa phúc thẩm là đã từ bỏ quyền bảo vệ mình trước tòa, vi phạm khoản 15 và khoản 16 Điều 70 của BLTTDS.

- Người kháng cáo có quyền kháng cáo và đã nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung làm rõ được, đó là:

Sau khi ông Đinh Văn T và ông Nguyễn Anh K, bà Nguyễn Thị Kiều Tr ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản gắn liền với đất, đối với diện tích đất 119m² tại thửa số 94, tờ bản đồ 24, địa chỉ tổ dân phố 10, phường T, thành phố Đ, số công chứng 2105/2020, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 25/6/2020. Ngày 07/12/2021, ông Nguyễn Anh K và bà Nguyễn Thị Huyền Tr được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 644925, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH46640. Ngày 22/4/2022, ông K, bà Tr đã thế chấp QSDĐ (Giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên) cho Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Đ để vay số tiền 4 tỷ đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án sơ thẩm chưa đưa Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Đ vào tham gia tố tụng là đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Ngân hàng.

Vì vậy, đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ Điều 308, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của TAND thành phố Đ, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Đ xét xử lại theo trình tự sơ thẩm; về án phí phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 25/6/2020, ông Hoàng Quang Th và ông Trần Ngọc H nộp đơn khởi kiện vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với ông Đinh Văn T và bà Trần Hương L, có địa chỉ tại tổ dân phố 10, phường T, thành phố Đ; hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 25/6/2020. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên thụ lý và giải quyết vụ án là xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; đúng thời hiệu quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2] Ngày 02/12/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đ tuyên bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST. Ngày 15/12/2022 và ngày 19/12/2022, ông Đinh Văn T và ông Nguyễn Anh K nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Việc kháng cáo trong thời hạn và hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Trong thời hạn xét xử phúc thẩm, qua nghiên cứu hồ sơ và các tài liệu do ông Kiên nộp kèm theo đơn kháng cáo. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy cần thiết đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - chi nhánh huyện Đ, tỉnh Điện Biên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với lý do quyền sử dụng thửa đất số 94, tờ bản đồ số 24 và tài sản gắn liền với đất đã được ông Nguyễn Anh K thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện Đ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đã quyết định bổ sung Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án nhằm giải quyết triệt để, toàn diện, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên liên quan.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng bị đơn bà Trần Hương L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng X vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huyền Tr có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại các khoản 2, khoản 3 Điều 296 của BLTTDS Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Bị đơn ông Đinh Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh K kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ với lý do: giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T với ông K và bà Tr được thực hiện công khai, minh bạch, tự nguyện, đúng quy định của pháp luật, không phải là giao dịch giả tạo; vợ chồng ông T, bà L không cố tình tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn; sau khi vợ chồng ông K, bà Tr được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, ông bà đã thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất để vay 4 tỷ đồng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - chi nhánh huyện Đ.

Xem xét đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Hiện tại ông Nguyễn Anh K và bà Nguyễn Thị Huyền Tr đang thế chấp quyền sử dụng 119m² đất ở và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ 24, tại địa chỉ tổ 10, phường T, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 644925, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH46640 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 07/12/2021 cho ông K và bà Tr để đảm bảo cho khoản vay của ông K, bà Tr theo Hợp đồng tín dụng số 8903LA V202200513 ngày 22/4/2022 với khoản vay 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết sau khi Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý vụ án, nhưng trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã có văn bản yêu cầu ông K cung cấp thông tin về tình trạng tài sản, nhưng ông K không cung cấp thông tin và không thông báo cho Tòa án biết việc thế chấp này, nên Tòa án không đưa Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Đ vào tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, do đó đã ảnh hưởng đến quyền

lợi của ngân hàng.

Ngoài ra, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Anh K, bà Nguyễn Thị Kiều Tr, số công chứng 2105/2020, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 25/6/2020 được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là hợp đồng giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng Tòa án không giải thích rõ cho đương sự biết hậu quả của hợp đồng vô hiệu gồm những vấn đề gì cần phải giải quyết nên đương sự không yêu cầu, Tòa án không đề cập xem xét là chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự, vi phạm quy định Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 2 phần III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy những sai sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Đ và của các đương sự khác trong vụ án. Những vi phạm này, Tòa án cấp phúc thẩm không thể sửa chữa, bổ sung được, cần thiết phải hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo của ông Đinh Văn T và ông Nguyễn Anh K về việc yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Ý kiến của Luật sư, đại diện Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Đ và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tại phiên tòa về việc hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như đã phân tích ở trên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do bản án sơ thẩm bị hủy, hồ sơ vụ án được chuyển cho Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm:

Yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Văn T và ông Nguyễn Anh K được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên ông T, ông K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng cho ông Đinh Văn T theo biên lai số: 0002115 ngày 26/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng cho ông Nguyễn Anh K theo biên lai số: 0002108 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310; khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

Ông Đinh Văn T, ông Nguyễn Anh K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng cho ông Đinh Văn T theo biên lai số: 0002115 ngày 26/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng cho ông Nguyễn Anh K theo biên lai số: 0002108 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08/6/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Điện Biên;
- TAND TP.Đ;
- VKSND TP.Đ;
- Chi cục THADS TP.Đ;
- Đương sự;
- Lưu: HSVS, HCTP.

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

(đã ký)

Hoàng Thị Hòa