TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2023/DS-PT
Ngày: 19 - 5 - 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên toà: Ông Vũ Hoàng Giang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 01/2023/TLPT-DS ngày 12/01/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS - ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2023/QĐXX-PT ngày 05/4/2023

1- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Y, sinh năm 1964 và ông Lê Văn Th (tên gọi khác là Lê Văn Huân), sinh năm 1964; cùng địa chỉ: Tổ dân phố CA, thị trấn C, huyện HH, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Lê Văn Th là bà Trần Thị Y (Theo Văn bản ủy quyền ngày 19/11/2021).

2- Bị đơn: Anh Phạm Hồng Đ, sinh năm 1982; địa chỉ: Xóm 23, xã Hải Đường, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Hồng Đ: Anh Phạm Văn D, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 23 Nguyễn Trãi, phường Phan Đình Phùng, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2022).

Nơi ở: Số 16 Đặng Thế Phong, phường Lộc Vượng, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định

Người đại diện theo ủy quyền lại của anh Phạm Văn D: Anh Trình Kiên Cường, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 132, đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Phạm Hồng Đ: Ông Tạ Văn Tú và ông Phạm Đức Thảo - Luật sư của Công ty luật TNHH An Quốc thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

3- Người làm chứng:

- Ông Trần Văn Kh, sinh năm 1956; địa chỉ: Xóm 1, xã Hải Sơn, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- Ông Đỗ Trung K - Trưởng Công an xã Hải Long, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- Văn phòng Công chứng số 1 Hải Hậu; địa chỉ: Tổ dân phố số 1, thị trấn Yên Định, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Soi - Trưởng Văn phòng công chứng.

- Anh Trần Phi Hùng, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm 1, xã Hải Sơn, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- Chị Nguyễn Thị Hằng; sinh năm 1983; địa chỉ: xóm 12, xã Hải Phương, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

4. Người kháng cáo: Anh Phạm Văn D là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trong vụ án

Tại phiên tòa có mặt anh Dinh, anh Cường, luật sư Tú, ông Khoa, ông Hùng; những người còn lai vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng tại tòa án, nguyên đơn là bà Trần Thị Y, ông Lê Văn Th (Huân) trình bày:

Ngày 17/7/2016 anh Phạm Hồng Đ và vợ chồng ông Lê Văn Huân (Lê Văn Th), bà Trần Thị Y có ký kết Giấy bán nhà và chuyển nhượng đất, giấy viết tay giữa bên chuyển nhượng là anh Phạm Hồng Đ và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Thịnh, bà Yến với nội dung: Anh Đăng chuyển nhượng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 197m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 28/12/2011 đứng tên anh Phạm Hồng Đ và ngôi nhà hai tầng trên đất cho vợ chồng bà Yến, ông Thịnh (Huân) với giá 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), vợ chồng ông Thịnh, bà Yến bàn giao đủ tiền cho anh

Đăng, anh Đăng đã nhận đủ tiền và bàn giao giấy tờ gốc liên quan đến nhà đất trên cho vợ chồng bà Yến, ông Thịnh.

Đến ngày 19/7/2016 hai bên đã đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã Hải Đường làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 197m^2 tại xóm 23, xã Hải Đường. Nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đăng chỉ thể hiện có đất chưa đăng ký tài sản trên đất nên hai bên thống nhất chỉ ghi trong hợp đồng là chuyển nhượng thửa đất với giá 207.000.000đ (Hai trăm linh bẩy triệu đồng). Sau khi cán bộ địa chính xã thẩm tra đủ điều kiện chuyển nhượng thì UBND xã Hải Đường đã chứng thực hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên sau khi ký xong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tại UBND xã Hải Đường thì anh Đăng hỏi mượn lại vợ chồng bà Yến, ông Thịnh bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Đăng nêu lý do là có việc gia đình nên mượn vài ngày sẽ trả luôn để cho vợ chồng bà Yến làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Do hợp đồng đã được công chứng chứng thực và được anh Đăng tự tay viết văn bản giấy tờ đầy đủ về việc mua bán chuyển nhượng ngôi nhà và đất nên bà Yến, ông Thịnh tin tưởng đã cho anh Đăng mượn lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau vài tháng vẫn không thấy anh Đăng đưa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà Yến liên hệ lại với anh Đăng thì không liên lạc được, anh Đăng bỏ đi khỏi địa phương không rõ tin tức địa chỉ. Nhiều lần gia đình bà Yến đã đến nhà anh Đăng và nhờ chính quyền xã tìm nhưng không thấy. Vợ chồng bà Yến gửi đơn đến các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết vụ việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà Yến với anh Đăng thì được giải thích là mặc dù có hồ sơ chuyển nhượng đã được chứng thực nhưng phải có bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đăng ký sang tên được.

Sau thời gian dài đi tìm anh Đăng nhưng không thấy thì đến tháng 5 năm 2019 gia đình bà Yến biết được bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Đăng đã thế chấp làm tài sản đảm bảo để vay tiền khoản tiền 600.000.000đ của ông Trần Văn Kh, hai bên đã đến công chứng hợp đồng tại Văn phòng công chứng số 1 huyện Hải Hậu. Rất bức xúc về việc này, tháng 5 năm 2019 bà Yến và ông Trần Văn Kh đã làm đơn đến công an huyện Hải Hậu tố giác hành vi lừa đảo của anh Đăng nhưng anh Đăng vẫn cố tình trốn tránh không có mặt tại địa phương và đã không ra mặt để giải quyết. Sau đó anh Đăng đã nhờ anh Dinh là anh trai đứng ra lừa bà rút đơn với lý do sẽ thương lượng với vợ chồng bà và ông Khoa can thiệp giải quyết dứt điểm sự việc, anh Dinh đứng lên cam kết với ông Khoa hứa sẽ trả tiền cho ông Khoa để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đăng đưa cho vợ chồng bà làm thủ tục, anh Dinh nhận trách nhiệm sẽ tác động anh Đăng giải quyết ổn thỏa vụ việc. Đến cuối năm 2019 Công an huyện Hải Hậu cho biết lý do anh Đăng không có mặt địa phương nên chưa giải quyết

được, anh Dinh thì hứa hẹn như vậy nhưng mãi không can thiệp giải quyết được và không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà làm thủ tục. Sang năm 2020 bà Yến đã liên tục liên hệ với anh Dinh để yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà thì anh Dinh hết lần này đến lần khác đặt vấn đề muốn mua lại nhà đất mà vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của anh Đăng, hứa hết tháng này đến tháng khác, năm này đến năm khác trả tiền cho bà, giá cả mua lại nhà đất mỗi lúc một giá nhưng thực tế là lấy lý do vòng quanh kéo dài thời gian, trong khi vợ chồng bà khi mua nhà đất của anh Đăng phải đi vay tiền của người khác nên người cho vợ chồng bà vay tiền không cho bà nợ tiền nữa, vợ chồng bà mong muốn giải quyết mọi vấn đề cho nhanh chóng và bà đỡ mất thời gian nên nhất trí cho anh Dinh anh trai anh Đăng chuộc lại nhưng với điều kiện phải có tiền ngay để vợ chồng bà trả nợ, nhưng anh Dinh lại giống anh Đăng cũng với hành vi lừa dối không thực hiện được lời hứa. Khi bà Yến làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu thì bà lại tìm kiếm liên lạc với anh Đăng nhưng không được, bà liên hệ với anh Dinh nhưng anh Dinh không cung cấp địa chỉ của anh Đăng cho vợ chồng bà biết. Anh Dinh lại xin tòa án để hai bên tự thượng lượng hòa giải với nhau, bà nhất trí với anh Dinh nhưng sau đó anh Dinh báo lại với bà không thể làm gì được với anh Đăng và thông báo với bà cứ giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án anh Dinh lại giở trò khai báo hết thời hiệu, đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu và không đề nghị giải quyết hậu quả nhằm thoái bỏ mọi trách nhiệm với gia đình bà. Mỗi lần anh Dinh liên hệ với bà để thương lượng mua lại nhà đất của anh Đăng đã bán cho vợ chồng bà thì lại ghi âm lái sang là hợp đồng vay trừ nợ, đây là những việc làm có âm mưa tính toán từ trước của gia đình anh Đăng và anh Dinh nên bà Yến, ông Thịnh rất bức xúc, việc làm này thực chất chỉ để kéo dài thời gian. Bà Yến khẳng định việc mua bán chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng bà và anh Đăng là việc làm có thật, bởi vì khi mua bán nhận chuyển nhượng nhà đất của anh Đăng thì ông bà không có đủ tiền nên đi vay mượn mới có, họ còn tìm hiểu xem việc giao dịch này có thật không mới cho vợ chồng bà vay tiền, nay người cho vợ chồng bà vay tiền mua nhà đất của anh Đăng đã làm đơn khởi kiện đòi nợ vợ chồng bà tại tòa án nên ông Thịnh, bà Yến rất bức xúc về việc làm của anh Đăng và hành vi lừa đảo của anh Đăng và anh Dinh đối với vợ chồng bà.

Nay bà Trần Thị Y, ông Lê Văn Th (Huân) yêu cầu khởi kiện Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập giữa vợ chồng bà và anh Đăng vào ngày 17/7/2016 và ngày 19/7/2016; và công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 197m^2 và ngôi nhà hai tầng trên đất cho vợ chồng bà được quyền sở hữu và quyền sử dụng; buộc anh Phạm Hồng Đ phải bàn giao nhà đất đã bán cho vợ chồng bà theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng đã ký kết. Nếu yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà không được chấp nhận thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu

quả của hợp đồng này, yêu cầu anh Đăng phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà theo quy định pháp luật.

* Quá trình làm việc tại Tòa án, anh Phạm Văn D là người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Hồng Đ và ông Trình Kiên Cường là người được anh Dinh ủy quyền lại, đồng thời có yêu cầu phản tố thống nhất trình bày:

Năm 2014, do có nhu cầu làm ăn nên anh Phạm Hồng Đ đã vay vợ chồng ông Lê Văn Th và bà Trần Thị Y số tiền khoảng 200 triệu đồng, nhưng không viết giấy tờ gì với nhau. Đến năm 2016, anh Đăng chưa thu xếp trả nợ được, nên viết một giấy vay tiền ngày 17/6/2016 (âm lịch) vay bà Yến số tiền 200.000.000 đồng, để ông Thịnh, bà Yến tin tưởng tiếp tục giãn nợ, anh Phạm Hồng Đ và vợ chồng ông Thịnh, bà Yến đã thỏa thuận anh Đăng sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11, đứng tên anh Phạm Hồng Đ tại xã Hải Đường, huyện Hải Hậu cho ông Thịnh và bà Yến, đồng thời các bên giao hẹn khi nào anh Đăng hoàn trả khoản nợ cho ông Thịnh và bà Yến thì hai bên sẽ hủy Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Mặc dù trong Hợp đồng chuyển nhượng có ghi là anh Đăng đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Yến, ông Thịnh nhận nhưng vì chỉ ký Hợp đồng chuyển nhượng để làm tin nên thực tế anh Đăng chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như giao nhà, giao đất cho vợ chồng ông Thịnh, bà Yến. Ông Thịnh, bà Yến khai nhận anh Đăng mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Thực tế thì anh Đăng đã giao cho anh Dinh quản lý nhà và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đăng để anh Dinh thực hiện các nghĩa vụ với nhà nước trong suốt quá trình anh Đăng đi làm ăn xa. Sau đó, anh Dinh có thay mặt anh Đăng làm việc với ông Thịnh và bà Yến để thanh toán khoản nợ của anh Đăng thì ông Thịnh và bà Yến yêu cầu thanh toán số tiền 1.000.000.000đồng thì mới hủy Hợp đồng chuyển nhượng, do lúc đó anh Đăng chưa thu xếp được tiền nên chưa thực hiện được việc thanh toán. Để chứng minh nội dung trên, anh Dinh có các đoạn ghi âm cuộc điện thoại trao đổi với bà Yến liên quan đến nội dung thanh toán tiền cho bà Yến thì bà Yến sẽ hủy Hợp đồng chuyển nhượng.

Nay anh Dinh đại diện theo ủy quyền của anh Đăng có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà Yến như sau:

- Đối với yêu cầu Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, đề nghị Tòa án xem xét áp dụng Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 về thời hiệu để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do đã hết thời hiệu khởi kiện.

- Đồng thời anh Dinh có yêu cầu phản tố: Trong trường hợp Tòa án không áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 thì đề nghị Tòa án áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 19/7/2016 bị vô hiệu vì lý do đây là

giao dịch giả tạo để che giấu giao dịch vay mượn tài sản. Đồng thời, cũng không có yêu cầu về giải quyết hậu quả của việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

- Đề nghị Tòa án không xem xét yêu cầu độc lập của ông Khoa vì yêu cầu của ông Khoa không liên quan đến yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố trong vụ án này.

* Ông Trần Văn Kh trình bày:

Vào tháng 8 năm 2016 anh Phạm Hồng Đ có đến nhà ông hỏi vay tiền sau đó đã dùng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 197m^2 tại xóm 23, xã Hải Đường được UBND huyện Hải Hậu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 544514 ngày 28/12/2011, đứng tên anh Phạm Hồng Đ làm tài sản thế chấp cho ông Khoa để vay số tiền là 600.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông Khoa giao tiền mặt một lần cho anh Đăng và anh Đăng giao giấy tờ gốc tài sản thế chấp cho ông Khoa giữ. Do tin tưởng anh Đăng có giấy tờ gốc thửa đất thế chấp và khi vay anh Đăng không nói với ông Khoa nhà đất trên đã bán cho vợ chồng bà Yến ông Thịnh nên ông Khoa nhất trí cho anh Đăng vay tiền. Ngày 09/8/2016 tại Văn phòng Công chứng số 1 Hải Hậu ông Khoa và anh Đăng đã lập Hợp đồng vay tiền có công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Ông Khoa đã giao tiền cho anh Đăng nhận và anh Đăng đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Khoa. Hai bên thỏa thuận thời hạn vay hai tháng, nếu hết thời hạn trên mà anh Đăng không trả tiền cho ông Khoa thì anh Đăng tự nguyện chuyển giao toàn bộ nhà đất đang sử dụng cho ông Trần Văn Kh. Nhưng khi đến hạn thanh toán nợ trong hợp đồng thì anh Đăng không trả tiền cho ông như đã hứa, ông Khoa tìm kiếm anh Đăng khắp nơi nhưng anh Đăng đã bỏ đi khỏi địa phương nên ông không liên lạc được, đầu năm 2019 ông Khoa gặp bà Yến đang tìm kiếm anh Đăng để yêu cầu cung cấp giấy tờ gốc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và ngôi nhà anh Đăng đã thế chấp cho ông vay tiền mặt. Sau khi tìm kiếm không được thì khoảng tháng 5 năm 2019 ông Khoa và bà Yến đã cùng nhau làm đơn tố giác tội phạm về hành vi lừa đảo của anh Đăng dùng tài sản của mình đã bán cho người khác còn tiếp tục lừa đảo ông để vay tiền ảnh hưởng đến quyền lợi của ông và vợ chồng ông Thịnh, bà Yến. Tuy nhiên, cuối năm 2019 anh Dinh là anh trai anh Đăng đến nhà ông Khoa đề nghị được lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xin nhận nhận trách nhiệm thuyết phục anh Đăng thu xếp trả nợ cho ông, nếu không được thì anh Dinh sẽ đứng ra trả nợ cho anh Đăng toàn bộ số nợ 600.000.000 đồng. Vì thời điểm này anh Đăng làm ăn thua lỗ lại cắt đứt liên lạc với ông Khoa và cũng do là anh em trong gia đình tin tưởng nhau nên ông Khoa đồng ý giao lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Dinh giữ để thực hiện nghĩa vụ với vợ chồng bà Yến, ông Thịnh.

Tuy nhiên, ngay từ lần hứa hẹn đầu tiên là vào ngày 15/12/2019 âm lịch anh Dinh, anh Đăng đã không trả được tiền cho ông Khoa và tiếp tục khất nợ, cam kết

đến tháng 3 năm 2020 âm lịch sẽ thanh toán dứt điểm, nếu không trả được thì trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ giấy tờ cho ông Khoa. Sau đó anh Dinh không trả tiền cho ông Khoa theo thỏa thuận và không trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Khoa.

Khi vợ chồng bà Yến có đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Hồng Đ với vợ chồng bà Trần Thị Y và ông Lê Văn Th thì anh Dinh có chuyển trả cho ông được 70.000.000đ, sau đó ông yêu cầu trả hết ngay thì anh Dinh thách thức ông và không có thiện trí trả nợ nữa. Ông Trần Văn Kh đã có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết: Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Yến, ông Thịnh thì đề nghị Tòa án xem xét đến quyền lợi của ông Khoa, buộc anh Phạm Hồng Đ trả ông Khoa số tiền nợ gốc còn lại là 530.000.000 đồng.

Sau đó ông Khoa thấy rằng hành vi của anh Đăng có dấu hiệu cấu thành tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản nên ông Khoa đã rút yêu cầu độc lập kiện đòi tiền số tiền 530.000.000đ, ông làm đơn tố giác tội phạm gửi Tòa án và đề nghị Tòa án xem xét chuyển hồ sơ vụ việc của ông sang cơ quan Công an để điều tra làm rõ hành vi lừa đảo của anh Đăng.

* Ông Đỗ Trung K cung cấp: Vào khoảng tháng 6 năm năm 2019, khi đó ông là cán bộ công tác tại Đội Kinh tế - Ma túy Công an huyện Hải Hậu, trực tiếp giải quyết đơn tố giác tội phạm của bà Trần Thị Y, ông Lê Văn Th (Huân) và ông Trần Văn Kh đối với anh Phạm Hồng Đ về hành vi Lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Sau quá trình tiếp nhận đơn ban đầu thì ngày 01/7/2019 ông Kiên lập biên bản tạm giữ tài liệu, đồ vật của ông Khoa, ông Khoa giao nộp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng công chứng vay tiền do Văn phòng công chứng số 1 huyện Hải Hậu lập ngày 09/8/2016. Vụ việc đang giải quyết thì tháng 8 năm 2019 ông Kiên chuyển công tác nên vụ việc chuyển cho cán bộ khác làm, đến nay kết quả cụ thể thế nào ông Kiên không biết.

* Công an huyện Hải Hậu cung cấp: Ngày 16/05/2019 Công an huyện Hải Hậu có nhận được đơn tố giác tội phạm của bà Trần Thị Y và ông Trần Văn Kh đối với anh Phạm Hồng Đ trú tại xóm 23 xã Hải Đường, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định về hành vi gian dối lợi dụng lòng tin của ông Khoa chiếm đoạt số tiền 600.000.000đ bằng hình thức đã bán tài sản nhà đất cho vợ chồng bà Yến, ông Thịnh, sau đó còn dùng chính tài sản đã mua bán chuyển nhượng này đi thế chấp đảm bảo cho ông Khoa để chiếm đoạt tài sản của ông Khoa. Công an huyện Hải Hậu đã xác minh nhưng anh Đăng đã đi khỏi địa phương nên chưa làm việc được với anh Đăng nên vụ việc chưa giải quyết được. Sau đó Công an huyện Hải Hậu đã trả lại tài liệu mà ông Khoa và bà Yến giao nộp với lý do họ đã thương lượng được với anh Đăng.

* Văn phòng Công chứng số 1 Hải Hậu xác nhận nội dung ông Khoa trình bày về việc công chứng Hợp đồng cho vay tiền ngày 09 tháng 8 năm 2016 tại Văn phòng công chứng số 1 Hải Hậu là đúng.

* Anh Trần Phi Hùng là em trai của ông Khoa có lời trình bày xác nhận nội dung ông Khoa trình bày là đúng.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS – ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu quyết định.

Căn cứ vào các Điều 121, Điều 122, Điều 129, Điều 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 ; Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 106, 113 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 229 ; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Th (Huân) và bà Trần Thị Y: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2016 giữa ông Lê Văn Th (Huân), bà Trần Thị Y và anh Phạm Hồng Đ và giao dịch dân sự phụ kèm theo ngày 17/07/2016 là hợp pháp.

Công nhận cho vợ chồng ông Lê Văn Th (Huân) và bà Trần Thị Y được quyền sử dụng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 197m^2 đứng tên anh Phạm Hồng Đ và tài sản trên đất.

Buộc anh Phạm Hồng Đ phải bàn giao giấy tờ gốc là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 544514 ngày 28/12/2011, đứng tên anh Phạm Hồng Đ (hiện anh Dinh đại diện theo ủy quyền của anh Đăng đang giữ) cho vợ chồng ông Thịnh, bà Yến để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Anh Phạm Hồng Đ phải bàn giao thửa đất thửa đất 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 197m^2 và tài sản trên đất này là ngôi nhà hai tầng trên đất cho vợ chồng ông Thịnh, bà Yến được quyền sở hữu, sử dụng theo các giao dịch dân sự mà anh Đăng và vợ chồng bà yến, ông Thịnh đã ký kết.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phạm Hồng Đ.

3. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Thịnh, bà Yến theo quyết định của Bản án sơ thẩm khi đương sự có yêu cầu.

Ông Lê Văn Th (Huân) và bà Trần Thị Y có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Văn Kh vì có đơn xin rút yêu cầu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với bản án có hiệu lực pháp luật cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Kiến nghị Cơ quan Điều tra Công an thụ lý đơn tố giác tội phạm của ông Trần Văn Kh và ý kiến đề nghị của vợ chồng bà Yến, ông Thịnh về hành vi gian dối của anh Phạm Hồng Đ, sinh năm 1982; địa chỉ: xóm 23 xã Hải Đường, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định liên quan đến tài sản là thửa đất 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 197m^2 ảnh hưởng đến quyền lợi trực tiếp của ông Khoa, ông Thịnh, bà Yến.

6. Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Trả lại cho bà Trần Thị Y, ông Lê Văn Th (Huân) số tiền 3.000.000 đồng tiền tạm án phí đã nộp tại biên lai số 0006022 ngày 08-12-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu.

Anh Phạm Hồng Đ phải nộp 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của ông Thịnh, bà Yến được chấp nhận và 300.000đ đồng đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng số tiền án phí anh Đăng phải nộp là 600.000 đồng.

* Ngày 21/9/2022 anh Phạm Văn D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đến ngày 14/02/2023 và ngày 25/3/2023 anh Dinh kháng cáo bổ sung cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu, không đình chỉ vụ án là vi phạm pháp luật nghiêm trọng, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngoài ra anh Dinh còn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng bà Yến và anh Đăng là hợp đồng giả tạo để che giấu cho giao dịch vay mượn tài sản nên bị vô hiệu.

* Tại phiên toà các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung trình bày, quan điểm, yêu cầu như đã nêu trên.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu để hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án. Nếu không áp dụng thời hiệu thì đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng bà Yến và anh Đăng bị vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo để che giấu giao dịch khác.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm: Bản án sơ thẩm vi phạm nhiêm trọng về thủ tục tố tụng, không áp dụng thời hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án. Mặt

khác, hiện nay Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đang thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh Dinh liên quan đến thửa thửa đất 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 197m^2 của anh Đăng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng bà Yến và anh Đăng. Vì vậy nếu không hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu.

- Anh Dinh nhất trí với quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Ông Khoa trình bày: Ông xác nhận những nội dung ông trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và được ghi nhận trong phần nội dung bản án là đúng sự thật. Tại cấp sơ thẩm ông có yêu cầu khởi kiện độc lập đòi nợ anh Đăng nhưng sau đó ông đã có đơn xin rút yêu cầu độc lập để làm đơn tố cáo anh Đăng ra cơ quan Công an, Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông.

- Ông Hùng trình bày: Xác nhận nội dung sự việc vay tiền và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa anh Đăng và ông Khoa là đúng.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 92/2022/DS - ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của anh Phạm Văn D làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Ông Lê Văn Th (Huân) và bà Trần Thị Y có đơn xin xử vắng mặt nên căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Yến và ông Thịnh.

Tòa án cấp sơ thẩm đã đã đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Trần Văn Kh, ông Khoa không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị. Vì vậy Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không đưa ông Khoa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mà xác định ông Khoa là người làm chứng trong vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2.1] Về nguồn gốc nhà đất của anh Đăng: Thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 197m^2 xóm 23, xã Hải Đường, Hải Hậu, Nam Định được UBND huyện Hải Hậu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BG 544514 ngày 28/12/2011, đứng tên vợ chồng anh Phạm Hồng Đ và chị Nguyễn Thị Hồng Thúy, trên đất có căn nhà hai tầng của vợ chồng anh Đăng chị Thúy. Năm 2016 vợ chồng anh Đăng ly hôn. Tại quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 33 ngày 10/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã quyết định: Anh Đăng được quản lý, sở hữu, sử dụng toàn bộ khối tài sản chung của vợ chồng gồm 01 nhà hai tầng và 01 thổ đất diện tích 197m^2 thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11 mang tên vợ chồng anh Phạm Hồng Đ và chị Nguyễn Thị Hồng Thúy nhưng có trách nhiệm thanh toán cho chị Thúy số tiền chênh lệch tài sản là 370 triệu đồng. Ngày 25/5/2016 anh Đăng đã chuyển cho chị Thúy số tiền 370 triệu đồng theo quyết định của tòa án. Ngày 27/6/2016 anh Đăng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu chuyển quyền sử dụng đất cho mình anh Đăng đứng tên đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 197m^2, nội dung này được ghi nhận tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 544514 do UBND huyện Hải Hậu cấp ngày 28/12/2011. Như vậy toàn bộ tài sản là ngôi nhà 2 tầng và thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 197m^2 tại xóm 23, xã Hải Đường, Hải Hậu, Nam Định thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của anh Phạm Hồng Đ trước khi anh Đăng xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Lê Văn Huân (Lê Văn Th), bà Trần Thị Y.

[2.2] Về việc giao kết hợp đồng:

Ngày 17/7/2016 anh Phạm Hồng Đ và vợ chồng ông Lê Văn Huân (Lê Văn Th), bà Trần Thị Y có ký kết "Giấy bán nhà và chuyển nhượng đất", giấy viết tay do chính anh Đăng viết với nội dung: Anh Phạm Hồng Đ có căn nhà và thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 197m^2 đã được cấp sổ đỏ tại xóm 23 xã Hải Đường, Hải Hậu, Nam Định. Anh Đăng không có nhu cầu sử dụng nên anh chuyển nhượng cho ông bà Lê Văn Th (Huân) và Trần Thị Y với giá 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), anh Đăng đã nhận đủ tiền và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huân và bà Yến. Hai bên tự nguyện thỏa thuận không có gì ép buộc.

Ngày 19/7/2016 anh Phạm Hồng Đ và vợ chồng ông Lê Văn Th (Lê Văn Huân), bà Trần Thị Y đã đến UBND xã Hải Đường làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 197m^2 tại xóm 23, xã Hải Đường, được UBND huyện Hải Hậu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 544514 ngày 28/12/2011, đứng tên anh Phạm Hồng Đ mà hai bên đã thỏa thuận mua bán theo giấy viết tay ngày 17/7/2016. Nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đăng chỉ thể hiện thông tin thửa đất, chưa chứng nhận quyền sở hữu nhà và các công trình xây

dựng trên đất nên hai bên thống nhất chỉ ghi trong hợp đồng là chuyển nhượng thửa đất với giá 207.000.000đ (hai trăm linh bấy triệu đồng). Sau khi được cán bộ địa chính xã thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện chuyển nhượng thì hai bên đã ký kết hợp đồng, UBND xã Hải đường đã chứng thực hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Cùng ngày 19/7/2016 anh Đăng đã làm đơn đăng ký biến động tên chủ sử dụng đất từ anh Phạm Hồng Đ sang tên ông Lê Văn Th (Huân) và bà Trần Thị Y, lý do biến động là Chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL13)

Như vậy căn cứ vào "Giấy bán nhà và chuyển nhượng đất" ngày 17/7/2016 thì xác định anh Đăng đã tự nguyện chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thịnh bà Yến toàn bộ nhà đất với giá 500 triệu đồng, anh Đăng đã nhận đủ tiền và bàn giao GCNQSDĐ cho ông Huân và bà Yến. Để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì ngày 19/7/2016 anh Đăng và ông Thịnh bà Yến đã xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu có công chứng chứng thực. Nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đăng chỉ thể hiện thông tin thửa đất, chưa chứng nhận quyền sở hữu nhà và các công trình xây dựng trên đất nên hai bên thống nhất chỉ ghi trong hợp đồng là chuyển nhượng thửa đất với giá là 207.000.000đ, hợp đồng đã được UBND xã chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Giữa nội dung "Giấy bán nhà và chuyển nhượng đất ngày 17/7/2016" và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2016 " là phù hợp với nhau về nội dung, bổ sung cho nhau và không có gì mâu thuẫn, theo đó xác định đối tượng chuyển nhượng là nhà và đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của anh Đăng, giá chuyển nhượng đất là 207.000.000đ, giá nhà là 293.000.000đ (500.000.000đ – 207.000.000đ = 293.000.000đ)

Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đã được lập thành văn bản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập thành văn bản có chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. UBND xã Hải Đường khẳng định việc các bên ký kết Hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Về nội dung, nhà là tài sản thuộc quyền sở hữu của anh Đăng, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên anh Đăng nên được quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đất đai.

[2.3] Về quá trình thực hiện hợp đồng: Ông Thịnh bà Yến đã thanh toán xong toàn bộ số tiền chuyển nhượng nhà đất cho anh Đăng, anh Đăng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất là 500 triệu đồng và bàn giao GCNQSDĐ cho ông Huân bà Yến. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng xong tại UBND xã, tuy nhiên do anh Đăng mượn lại GCNQSDĐ và sau đó bỏ trốn nên ông Thịnh bà Yến chưa thể hoàn tất thủ tục sang tên trong GCNQSDĐ được.

[2.4] Kết luận giám định chữ ký, chữ viết cho thấy người ký tại bên chuyển nhượng trong "Giấy bán nhà và chuyển nhượng đất ngày 17/7/2016" và "Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2016" là anh Phạm Hồng Đ. Phía bị đơn cũng thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên nhưng cho rằng chỉ ký kết để làm tin đối với khoản nợ 200.000.000 đồng mà anh Đăng đã vay ông Thịnh bà Yến trước đó, khi nào anh Đăng trả nợ thì hai bên sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn cho rằng giao dịch dân sự này là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay mượn tài sản. Ngoài lời trình bày thì bị đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh nên không được chấp nhận.

[2.5] Về nội dung cuộc nói chuyện điện thoại giữa bà Yến và anh Dinh: Nội dung cuộc nói chuyện thể hiện việc anh Dinh đang thay mặt anh Đăng thương lượng muốn lấy lại nhà đất mà anh Đăng đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Yến; bà Yến có nói là bà phải đi vay tiền người khác để mua nhà đất của anh Đăng, họ cho bà vay tính lãi nên nếu anh Đăng muốn lấy lại nhà đất thì phải trả bà khoảng 800 triệu đồng đến 01 tỷ đồng thì bà huỷ hợp đồng, nhưng hai bên không thống nhất được. Như vậy nội dung cuộc nói chuyện này cũng không chứng minh được việc anh Đăng nợ số tiền 200.000.000 đồng của vợ chồng bà Yến rồi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất để làm tin như anh Dinh trình bày.

[2.6] Anh Dinh khai rằng anh Đăng không giao GCNQSDĐ cho bà Yến mà anh Đăng giao cho anh Dinh quản lý từ khi anh Đăng đi làm ăn xa là không có căn cứ. Vì căn cứ vào lời khai của anh Khoa và bà Soi xác nhận thì sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với vợ chồng bà Yến thì anh Đăng mang GCNQSDĐ thế chấp cho ông Khoa để vay số tiền 600 triệu đồng, hợp đồng được bà Soi (công chứng viên) công chứng. Sau đó anh Dinh đứng ra cam kết thay anh Đăng trả nợ cho ông Khoa thì ông Khoa mới giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đăng cho anh Dinh.

[2.7] Ngoài ra anh Dinh kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét áp dụng Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 về thời hiệu khởi kiện để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do đã hết thời hiệu khởi kiện. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa anh Đăng và vợ chồng bà Yến được ký kết vào ngày 17 và ngày 19/7/2016 nhưng đến ngày 29 tháng 10 năm 2021 vợ chồng bà Yến mới khởi kiện, như vậy đã quá 3 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng. Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng anh Đăng nêu lý do để mượn lại GCNQSDĐ để giải quyết công việc gia đình, vì tin tưởng nên vợ chồng bà Yến đã cho anh Đăng mượn. Sau vài tháng vẫn không thấy anh Đăng đưa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng bà Yến đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà Yến liên hệ với anh Đăng nhưng không liên lạc được, anh Đăng bỏ đi khỏi địa phương không rõ tin tức địa chỉ. Đến tháng 5 năm 2019, vợ chồng bà Yến mới biết được thông tin là vào tháng 8 năm 2016 anh Đăng đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình làm tài sản đảm bảo để vay khoản tiền 600.000.000đ của ông Trần Văn Kh và được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 huyện Hải

Hậu. Rất bức xúc về việc này nên tháng 5 năm 2019 bà Yến và ông Khoa đã làm đơn đến Công an huyện Hải Hậu tố giác hành vi lừa đảo của anh Đăng. Sau đó anh Dinh là anh trai anh Đăng đứng ra thương lượng với vợ chồng bà và ông Khoa để giải quyết thay anh Đăng nhưng không có kết quả. Đến cuối năm 2019 cơ quan Công an trả lời là do anh Đăng không có mặt địa phương nên chưa giải quyết được, sau đó vợ chồng bà Yến mới làm đơn khởi kiện ra toà án. Như vậy tại thời điểm tháng 5 năm 2019 vợ chồng bà Yến mới biết anh Đăng lừa dối vợ chồng bà để lấy GCNQSDĐ mang đi cầm cố dẫn đến việc vợ chồng bà không thể hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, lúc đó quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà Yến bị xâm hại nên bà đã làm đơn tố cáo ra cơ quan công an, khi cơ quan Công an không giải quyết được và không thương lượng được với anh Dinh thì vợ chồng bà Yến mới khởi kiện ra toà. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của bị đơn về thời hiệu khởi kiện không được chấp nhận.

[2.8] Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét thấy những quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp và có căn cứ pháp luật, những quan điểm lý lẽ của phía bị đơn nêu ra để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là không có cơ sở pháp luật. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm,

[3] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phạm Hồng Đ phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tiền số 0006379 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu. Anh Đăng đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 và người phải thi hành án 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, 7a 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 kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Tiến Dũng