

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 199/2023/DS-PT
Ngày: 11/10/2023
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 BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu;

Các Thẩm phán: Ông Cao Xuân Long.

Ông Đoàn Ngọc Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 11/10/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 178 /2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 200/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đinh Văn H, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị Diễm L, sinh năm 1973; Cùng địa chỉ: Tổ 7, khu phố P, thị trấn B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Ông H, bà L đều có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quang H1 (P), sinh năm 1974 và bà Võ Thị Thanh N, sinh năm 1978; Hộ khẩu thường trú: Ấp T 2A, xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Chỗ ở hiện nay: Ấp 2, xã V, huyện B, tỉnh B. (Ông H1, bà N đều vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lương Thị Mỹ L1, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ 6, ấp T 2A, xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Lưu Quang N1, sinh năm 1978. Địa chỉ: phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt).

3.2. Văn phòng công chứng B. Địa chỉ: Xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh S - Trưởng văn phòng (Vắng mặt).

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện X. Địa chỉ: Thị trấn B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H - Chi cục trưởng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà Lương Thị Mỹ L1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L là nguyên đơn trình bày:*

Qua sự giới thiệu của những người môi giới đất đai, vào ngày 21/8/2020, ông Đinh Văn H (H), bà Nguyễn Thị Diễm L ký hợp đồng đặt cọc cho ông Nguyễn Quang H1 (H1), bà Võ Thị Thanh N số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng của ông H1, bà N diện tích đất 120,8m² thuộc thửa 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X, với giá là 1.450.000.000 đồng. Vào thời điểm đặt cọc thì đất này ông H1, bà N đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q Việt Nam, Chi nhánh V. Ngày 18/9/2020, ông H1, bà N trả tiền vay và xóa đăng ký thế chấp. Ngày 21/9/2020, ông H, bà L và ông H1, bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng B. Giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng thì ông H, bà L đã giao đủ tiền cho ông H1, bà N. Trong Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi số tiền chuyển nhượng là 220.000.000 đồng theo giá đất của Nhà nước để giảm bớt thuế thu nhập cho bên chuyển nhượng. Ông H1, bà N đã giao đất và tài sản trên đất cho ông H, bà L để sử dụng. Ông H, bà L còn phải đi điều chỉnh biến động trong sổ đỏ giảm diện tích đất sau khi bị thu hồi để mở rộng đường 328. Ông H, bà L đã làm tất cả mọi thủ tục để đi sang tên quyền sử dụng đất. Trong thời gian làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì không có ai tranh chấp hay ngăn cản gì. Ông H, bà L đã nộp thuế tại Chi cục thuế huyện X, chỉ còn thủ tục điều chỉnh tại trang 4 sang tên ông H, bà L thì có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện X và sau đó có công văn của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X về việc tạm ngừng việc điều chỉnh sang tên thửa đất nói trên.

Ông H, bà L khởi kiện ông H1, bà N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L và bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N, đối với diện tích đất 120,8m², thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16, xã PT, huyện X, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0573922 do UBND huyện X cấp ngày 20/12/1993, chỉnh lý trang tư mang tên ông Nguyễn Quang H1 ngày 10/4/2007. Đồng thời ông H, bà L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để

chỉnh lý sang tên cho ông H, bà L đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng, bà Võ Thị Thanh N trình bày:

Ông H1, bà N với ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L không có mối quan hệ bà con họ hàng gì. Ông H1, bà N là chủ sử dụng diện tích đất 120,8m², thuộc thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X; trên đất có một căn nhà cấp 4. Đất này đã được cấp sổ đỏ do ông H1 đứng tên.

Năm 2020, ông H1, bà N có nhu cầu chuyển nhượng đất. Ngày 21/08/2020, ông H, bà L thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất và đặt cọc cho ông H1, bà N số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất và nhà thuộc thửa 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X với giá 1.450.000.000 đồng. Khi đặt cọc thì các bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 21/8/2020 có chữ ký của bên A người mua là Đinh Văn H, người bán là bà Võ Thị Thanh N, người làm chứng là Nguyễn Ánh L2 và Nguyễn Quang T.

Số tiền còn lại thì đến ngày 21/9/2020 ông H, bà L trả đủ cho ông H1, bà N là 950.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng B, huyện X và các bên làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng ông H và bà L đã trả đủ cho ông H1, bà N số tiền là 1.450.000.000 đồng, có viết giấy tay xác nhận vào hợp đồng đặt cọc. Sáng hôm sau, ngày 22/9/2020, ông H1, bà N bàn giao chìa khóa nhà, giao nhà và đất cho ông H, bà L quản lý sử dụng cho tới nay.

Sau khi nhận tiền, giao nhà và đất thì ông H1, bà N bàn giao toàn bộ giấy tờ cho ông H, bà L để đi làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà L1 khởi kiện vợ chồng ông H1, bà N về việc vay nợ nên ông H, bà L không hoàn tất thủ tục sang tên được.

Năm 2011, bà N có vay của bà L1 số tiền gốc khoảng 500.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, có khi lên đến 6%/tháng, cao nhất lên đến 9%/tháng. Bà N đóng lãi cho chị L1 mỗi tháng 30.000.000 đồng từ năm 2011 đến năm 2020. Lãi suất thì các bên thỏa thuận bằng miệng chứ không làm giấy tờ gì. Khi trả lãi cũng không làm giấy tờ gì. Khi bà N làm ăn thất bại không có khả năng chi trả nên bà L1 kiện bà N ra Tòa án huyện X. Do ông H1, bà N bỏ đi khỏi địa phương nên không biết cụ thể Tòa án huyện X xét xử như thế nào về việc vay nợ. Nhà và đất thuộc thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT là tài sản duy nhất của ông H1, bà N, ngoài ra ông H1, bà N không còn tài sản nào khác. Thời điểm ông H1, bà N chuyển nhượng nhà đất cho ông H, bà L thì ông H1, bà N đang nợ Ngân hàng Q ở V số tiền gốc hơn 800.000.000 đồng. Ông H1, bà N lấy tiền đặt cọc và có mượn tiền của cháu ruột là Trương Võ Anh V để trả ngân hàng, rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) ra để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H, bà L. Sau đó, ông H1, bà N lấy tiền chuyển nhượng đất trả lại cho anh V. Số tiền còn lại bà N trả cho các chủ nợ khác là những người bà N vay nợ mà họ không lấy lãi. Bà N không còn đủ tiền để trả cho bà L1. Trước đó bà N đã đóng lãi cho bà L1 rất nhiều, bà N có xin bà L1 không đóng lãi nữa để trả tiền gốc mà bà L1 không đồng ý. Bà L1 cho rằng ông H1, bà N chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H, bà L nhằm mục đích tẩu tán tài sản là không đúng. Ông H1, bà N chuyển nhượng nhà đất đúng với giá thị trường. Ông H1,

bà N đã giao nhà đất cho ông H, bà L sử dụng. Ông H, bà L nhận chuyển nhượng nhà đất của ông H1, bà N thì ông H, bà L không biết ông H1, bà N còn nợ tiền của bà L1.

Nay, bà N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà N với ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L, do việc chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Bà Lương Thị Mỹ L1 và người đại diện theo uỷ quyền của bà L1 là ông Lưu Quang N1 trình bày:

Bà Lương Thị Mỹ L1 có cho ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N vay số tiền 540.000.000 đồng, khi vay các bên có viết giấy tay với nhau, không thế chấp tài sản. Do ông H1, bà N không trả được nợ nên bà L1 đã làm đơn khởi kiện ông H1, bà N tại Tòa án. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L1 đã yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 08/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện X. Sau đó, Tòa án nhân dân huyện X đã ban hành Bản án số 16/2021/DS-ST ngày 23/4/2021, buộc ông H1, bà N trả cho bà L1 540.000.000 đồng tiền gốc và 187.500.000 đồng tiền lãi. Bản án vẫn duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên. Ngày 26/5/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X ban hành Quyết định thi hành án số 869/QĐ-CCTHADS về việc thi hành bản án số 16/2021/DS-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện X.

Ngày 28/5/2021, Tòa án nhân dân huyện X đã ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2021 về việc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 08/10/2020. Qua tìm hiểu, bà L1 được biết thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT đã được ông H1, bà N chuyển nhượng cho ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Diễm L. Hiện tại ông H, bà L đang khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện X công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn cho nguyên đơn chưa có hiệu lực, điều đó có nghĩa là quyền sử dụng thửa đất số thửa 349, Tờ bản đồ 16 xã PT vẫn thuộc về bị đơn. Bị đơn là người đang phải thực hiện nghĩa vụ thi hành bản án trước đó thì căn cứ Luật Thi hành án dân sự phải xử lý tài sản này để thực hiện việc trả nợ.

Căn cứ điểm a khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ thì trường hợp này cơ quan thi hành án được quyền kê biên, xử lý tài sản theo quy định và Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại phiên tòa, bà Lương Thị Mỹ L1 giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L với ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N vô hiệu.

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cung cấp tài liệu có nội dung như sau:

Ngày 26/5/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X ban hành Quyết định thi hành án số 869/QĐ-CCTHADS về việc thi hành bản án số 16/2021/DS-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện X. Theo bản án số 16/2021/DS-ST ngày 23/4/2021 thì người phải thi hành án là ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N trả cho bà Lương Thị Mỹ L1 số tiền 727.500.000 đồng cùng với lãi suất chậm thi hành án và phải nộp 31.100.000 đồng án phí DSST. Trong quá trình tổ chức thi hành án thì xác định ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N có tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số E 0573922 do UBND huyện X cấp ngày 20/12/1993 cho ông Nguyễn Quang L3, chỉnh lý trang 4 sang tên ông Nguyễn Quang H1 ngày 10/4/2007. Ngày 06/6/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X ban hành Quyết định thi hành án số 38/QĐ-CCTHADS tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0573922 do UBND huyện X cấp ngày 20/12/1993 cho ông Nguyễn Quang L3, chỉnh lý trang 4 sang tên ông Nguyễn Quang H1 ngày 10/4/2007. Quá trình xác minh thấy rằng ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất này cho ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L tại Văn phòng Công chứng B ngày 21/9/2020. Vì vậy, ngày 30/6/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X ban hành Thông báo số 677/TB-THADS với nội dung: Thông báo cho ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L; ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N và bà Lương Thị Mỹ L1 được quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện X để yêu cầu giải quyết vụ việc về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Kết quả xét xử là căn cứ để Chi cục Thi hành án dân sự tổ chức thi hành án.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện X xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và phiên tòa xét xử. Đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật. Kết quả xét xử là căn cứ để Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X tổ chức thi hành án.

3.3. Văn phòng Công chứng B vắng mặt trong quá trình tố tụng.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện X quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L đối với bị đơn ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N với bên nhận chuyển nhượng ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Diễm L đối diện tích đất 120,8m², thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B ngày 21/9/2020, số công chứng 952 quyền số 01/2020 – TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

Công nhận ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L được quyền sử dụng diện tích 120,8m², thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu và toàn bộ tài sản trên đất.

Ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 120,8m², thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lương Thị Mỹ L1, về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N với bên nhận chuyển nhượng ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Diễm L đối với diện tích đất 120,8m², thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B ngày 21/9/2020.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo.

5. Ngày 07/6/2023, Tòa án nhân dân huyện X nhận được đơn kháng cáo của bà Lương Thị Mỹ L1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện X theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L1.

Tại Quyết định kháng nghị số 91/QĐ-VKS-DS ngày 08/6/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X có nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện X theo hướng: Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lương Thị Mỹ L1 và sửa phần án phí dân sự sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L nhưng không buộc ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp trong vụ án. Ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bà Lương Thị Mỹ L1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

6. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp yêu cầu kháng cáo của bà Lương Thị Mỹ L1. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X đối với nội dung đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà L1. Đề nghị chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X về việc buộc ông H1, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của ông H,

bà L được chấp nhận. Đề nghị sửa Bản án sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện X về phần án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Lương Thị Mỹ L1 nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà L1 đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của bà L1 là hợp lệ.

[2]. Ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L khởi kiện ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với ông H1, bà N. Bà Lương Thị Mỹ L1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với ông H1, bà N. Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng bị tranh chấp tọa lạc tại huyện X, vì vậy, Tòa án nhân dân huyện X thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng B và Chi cục Thi hành án dân sự huyện X đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông H1, bà N, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng B và Chi cục Thi hành án dân sự huyện X là phù hợp với các quy định tại các Điều 227, 228, 229 và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Diện tích 139,3m², thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) số E 0573922 ngày 20/12/1993 cho ông Nguyễn Quang L3. Ngày 10/4/2007 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh biến động trong sổ đỏ này sang tên cho ông Nguyễn Quang H1. Ngày 21/8/2020, ông H1, bà N thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông H, bà L với giá 1.450.000.000 đồng. Ông H, bà L đặt cọc cho ông H1, bà N 500.000.000 đồng và lập hợp đồng đặt cọc ngày 21/8/2020 có chữ ký của người mua là Đinh Văn H, người bán là bà Võ Thị Thanh N, người làm chứng là Nguyễn Ánh L2, Nguyễn Quang T. Vào thời điểm đặt cọc thì diện tích đất chuyển nhượng, ông H1, bà N đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh V (thế chấp ngày 12/12/2019) để vay số tiền 840.000.000 đồng. Ngày 17/9/2020, ông H1, bà N mượn thêm tiền của anh Trương Võ Anh V là cháu ruột của bà N để trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền gốc và lãi là 848. 010.082 đồng. Ngày 18/9/2020, xóa thế chấp. Ngày 21/9/2020, ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L tại

Văn phòng công chứng B, số công chứng 952 quyền số 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD. Ông H, bà L đã trả tiếp cho ông H1, bà N số tiền còn lại là 950.000.000 đồng và ông H1, bà N đã giao chìa khóa nhà cho ông H, bà L sử dụng. Sau đó, ông H1, bà N nhận được Quyết định của UBND huyện X về việc phê duyệt kinh phí bồi thường hỗ trợ do thu hồi 18,5m² đất để mở rộng đường nên ông H1, bà N làm giấy ủy quyền cho ông H, bà L nhận tiền bồi thường. Ông H, bà L nhận tiền bồi thường và làm thủ tục điều chỉnh biến động giảm diện tích 18,5m² trong sổ đỏ. Ngày 21/9/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh biến động giảm diện tích 18,5m² trong sổ đỏ E 0573922 ngày 20/12/1993. Diện tích còn lại là 120,8m². Sau khi điều chỉnh biến động xong thì ông H, bà N làm thủ tục trước bạ sang tên quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng và sửa lại nhà do phải giao đất bị thu hồi để làm đường nên ảnh hưởng đến kết cấu nhà. Ông H, bà L đã nhận Thông báo nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông H, bà L đã nộp thuế nhưng chưa được sang tên quyền sử dụng đất do Tòa án nhân dân huyện X ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT về việc cấm chuyển dịch thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X theo yêu cầu của bà Lương Thị Mỹ L1.

[5]. Ngày 01/10/2020, bà Lương Thị Mỹ L1 khởi kiện ông H1, bà N tại Tòa án nhân dân huyện X để yêu cầu ông H1, bà N trả số tiền 540.000.000 đồng mà bà N viết giấy tay vay bà L1 vào ngày 03/11/2017. Ngày 08/10/2020, Tòa án nhân dân huyện X ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT về việc cấm chuyển dịch đối với thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X. Ông H, bà L nộp đơn yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án nhân dân huyện X đưa ông H, bà L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng không được Tòa án nhân dân huyện X chấp nhận. Ngày 23/4/2021, Tòa án nhân dân huyện X đã ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST, buộc ông H1, bà N phải trả cho bà L1 số tiền 540.000.000 đồng nợ gốc và 187.500.000 đồng nợ lãi. Ngày 26/5/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X ban hành Quyết định thi hành án số 869/QĐ-CCTHADS về việc thi hành Bản án số 16/2021/DS-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện X. Ngày 28/5/2021, Tòa án nhân dân huyện X đã ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 28/5/2021 về việc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 08/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện X.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông H1, bà N vẫn đồng ý chuyển nhượng cho ông H, bà L diện tích đất 120,8m², thửa số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X. Việc ông H, bà L không sang tên quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng được là không do lỗi của ông H1, bà N mà do Tòa án nhân dân huyện X áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của bà L1. Hiện nay, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được hủy bỏ nhưng vụ kiện đang được Tòa án giải quyết nên ông H, bà L vẫn chưa được sang tên quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng.

Việc, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của bà L1 về việc cấm chuyển dịch diện tích 120,8m², thửa đất số 349, Tờ bản đồ số

16 xã PT, huyện X là đúng quy định tại Điều 121 của Bộ luật tố tụng dân sự vì vào thời điểm bà L1 yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà N với ông H, bà L chưa có hiệu lực, do chưa sang tên cho ông H, bà L theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự và khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai.

Tại điểm a khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị Định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định: *“Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự”*.

Ông H1, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà L nhưng chưa sang tên được nên Chi cục thi hành án dân sự huyện X ban hành Quyết định số 38/QĐ-CCTHADS ngày 02/6/2021 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là diện tích đất 139,3m², thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X và ban hành Thông báo số 677/TB-THADS ngày 30/6/2021 với nội dung: Thông báo cho ông H, bà L; ông H1, bà N và bà L1 đề khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện X là đúng quy định tại Điều 75 của Luật Thi hành án.

Tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự quy định: *“Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3 thì giao dịch đó vô hiệu”*.

Đơn yêu cầu độc lập của bà L1 là đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L với ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N lập tại Văn phòng công chứng B vào ngày 21/9/2020 số công chứng 952 quyền số 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD thì thấy không có căn cứ để xác định hợp đồng này là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bà L1 bởi vì: Diện tích đất 139,3m² (chưa thu hồi), thửa đất số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X thì ông H1, bà N không thể chấp hay cầm cố cho bà L1 để vay tiền. Vào thời điểm bà N vay tiền của bà L1 ngày 03/11/2017 thì diện tích đất này ông H1, bà N đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP A. Tại thời điểm ông H, bà L đặt cọc cho ông H1, bà N để nhận chuyển nhượng đất này thì ông H1, bà N đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q VN để vay 840.000.000 đồng. Sau khi ông H, bà L đặt cọc cho ông H1, bà N thì ông H1, bà N dùng số tiền đặt cọc này và mượn thêm tiền để trả cho Ngân hàng TMCP Q VN là 848.010.082 đồng rồi xóa thế chấp. Sau đó, ông H1, bà N mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà L. Số tiền mà ông H1, bà N chuyển nhượng đất thì ông H1 đã trả nợ Ngân hàng và các chủ nợ khác. Ông H1, bà N đã giao nhà đất chuyển nhượng cho ông H, bà L từ ngày 21/9/2020. Ông H sửa lại nhà để sử dụng. Giá nhà, đất chuyển nhượng phù hợp với giá thị trường ở địa phương tại thời điểm chuyển nhượng. Đến ngày 01/10/2020 là sau 10 ngày thì bà L1 mới khởi kiện ông H1, bà N để đòi nợ. Ngày 23/4/2021, Tòa

án nhân dân huyện X ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST, buộc ông H1, bà N phải trả cho bà L1 số tiền 540.000.000 đồng nợ gốc và 187.500.000 đồng nợ lãi. Như vậy, ông H1, bà N chuyển nhượng nhà đất cho ông H, bà L là thật chứ không giả tạo. Ông H, bà L nhận chuyển nhượng nhà đất của ông H1, bà N là ngay tình và ông H, bà L không biết là bà N đang còn nợ tiền bà L1. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N với bên nhận chuyển nhượng ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Diễm L đối với diện tích đất 120,8m², thửa số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B ngày 21/9/2020, số công chứng 952 quyển số 01/2020 – TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L1 về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu là có căn cứ.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L với ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận thì ông H1, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông H1, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là thiếu sót. Vì vậy, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X kháng nghị bản án sơ thẩm về phần án phí là có căn cứ nên chấp nhận.

[7]. Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị Mỹ L1; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X về án phí dân sự sơ thẩm. Chấp nhận việc Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện X để bổ sung phần án phí dân sự sơ thẩm mà ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N phải chịu.

[8] *Về chi phí tố tụng*: Ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Diễm L tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) và đã nộp đủ.

[9] *Về án phí*:

[9.1]. Yêu cầu độc lập của bà Lương Thị Mỹ L1 không được Tòa án chấp nhận nên bà L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[9.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà Lương Thị Mỹ L1 không được chấp nhận nhưng bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên bà L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 118, 119, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; các điều 167, 168, 169, 188 của Luật Đất đai;

các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lương Thị Mỹ L1; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X. Chấp nhận việc Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X. Sửa phần án phí dân sự sơ thẩm của Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện X.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L đối với bị đơn ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1. Công nhận có hiệu lực pháp luật đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N với bên nhận chuyển nhượng ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Diễm L đối với diện tích đất 120,8m², thửa số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B ngày 21/9/2020, số công chứng 952 quyền số 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L được quyền sử dụng diện tích đất 120,8m², thửa số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu và toàn bộ tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trên đất.

Ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 120,8m², thửa số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cho ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lương Thị Mỹ L1 về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N với bên nhận chuyển nhượng ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Diễm L đối với diện tích đất 120,8m², thửa số 349, Tờ bản đồ số 16 xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B ngày 21/9/2020, số công chứng 952 quyền số 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Diễm L tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) và đã nộp đủ.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả lại cho ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Diễm L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0009239 ngày 24/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Quang H1, bà Võ Thị Thanh N phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lương Thị Mỹ L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0009398 ngày 21/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Như vậy, bà Lương Thị Mỹ L1 đã nộp xong án phí.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị Mỹ L1 không phải chịu. Hoàn trả cho bà L1 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0011922 ngày 07/6/2023 của Chi cục Thi hành án huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11/10/2023).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- TAND huyện X;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC
THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên
tòa**

Nguyễn Minh Châu