TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 94/2023/DS-PT
Ngày 04-8-2023
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 TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ái Loan

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đê

Bà Ngô Thị Kim Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Nhi, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 tháng 7 năm 2023, ngày 03 và 04 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn N, sinh năm 1970. (có mặt)
Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Đặng Văn C, sinh năm 1969, địa chỉ: Ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Thanh B, sinh năm 1978. (vắng mặt)
Địa chỉ: Số B, đường H, Khóm A, Phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1/ Bà Hồ Thị Thanh T, sinh năm 1983. (vắng mặt)
Địa chỉ: Số B, đường H, Khóm A, Phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.
2/ Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1969. (có mặt)
Địa chỉ: Số D, Đường L, Khóm I, Phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.
3/ Ông Trương Vũ T2, sinh năm 1995. (có đơn xét xử vắng mặt)

4/ Bà Đặng Thị Thúy N1, sinh năm 1997. (có đơn xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số H, hẻm C, đường Đ, Khóm H, Phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

5/ Bà Trầm Ngọc T3, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số G, đường L, Khóm A, Phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp cho bà Trầm Ngọc T3:* Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số B, đường P, Khóm B, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. theo văn bản ủy quyền đề ngày 18/02/2022 (có mặt)

6/ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh. (có đơn xét xử vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Trung T4, Chi cục phó Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh theo văn bản ủy quyền đề ngày 28/4/2022.

Địa chỉ: Khóm C, Phường A, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- Người kháng cáo: Bà Trầm Ngọc T3 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/11/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn N trình bày:

Thông qua người môi giới đất, ông biết được ông Trần Thanh B có ý định bán căn nhà và đất gắn liền với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 21, diện tích: 81,2m^2 tọa lạc tại Khóm C, Phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm A, phường D). Sau khi tìm hiểu thì ông đồng ý mua nhà và đất trên. Khi mua thì phía ông B có nói là nhà đất đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N4 – Chi nhánh thành phố T, phải trả tiền cho Ngân hàng xong thì mới làm thủ tục chuyển nhượng được. Ông và ông B thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà và đất là 5.500.000.000 đồng, bao sang tên là 5.600.000.000 đồng, ông có đặt cọc trước 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ đưa đủ khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng.

Ngày 24/9/2020 ông và ông B đem tiền vào Ngân hàng trả nợ vay, rồi đi xóa đăng ký thế chấp cùng ngày. Sau đó, đến Phòng công chứng C2 tỉnh Trà Vinh để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Theo hợp đồng nghĩa vụ thuế và phí do bên ông B phải chịu, vì đã thỏa thuận bao sang tên. Ký hợp đồng xong, ông B ủy quyền cho người khác đem nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố T để được hợp thức hóa quyền sử dụng đất. Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố T đã nhận hồ sơ. Nhưng sau đó, ông nhận được Thông báo số 1864/TB-CNTPTV ngày 16/10/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố T về việc trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với lý do chưa đủ điều kiện thực hiện hồ sơ chuyển nhượng. Ông có liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai thì ông biết được nhà và đất ông đã mua bị phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh. Việc ông mua nhà, đất là ngay tình, sau khi ký hợp đồng ông B đã giao nhà và đất cho ông được sử dụng và ông đã giao đủ số tiền chuyển nhượng

cho ông B là 5.600.000.000 đồng. Do đó, mong Tòa án xem xét cho ông được tiếp tục sở hữu nhà và đất này.

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Thanh B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 21, diện tích: 81,2m^2, trên đất có xây dựng căn nhà (03 tầng, diện tích xây dựng 81,2m^2, diện tích sàn được cấp sở hữu là 251,6m^2, diện tích sàn thực đo là 128,31m^2) tọa lạc tại Khóm A, Phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 3392, quyển số 03 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 24/9/2020 tại Phòng công chứng C2 tỉnh Trà Vinh là hợp pháp.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/9/2020, thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể buộc ông B phải trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng là 5.600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông với số tiền 2%/5.600.000.000 đồng/tháng tính từ ngày ký hợp đồng 24/9/2020 cho đến ngày xét xử là 2.400.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Thanh B vắng mặt nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T1 trình bày:

Ngày 22/9/2020 ông Phạm Văn N thỏa thuận mua căn nhà gắn liền với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 21, diện tích: 81,2m^2 tọa lạc tại Khóm A, Phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh của ông Trần Thanh B với giá 5.500.000.000 đồng (bao sang tên 5.600.000.000 đồng); thời điểm mua do ông N kẹt tiền nên có bàn bạc với ông góp vốn để cùng mua nhà, đất trên. Vì là bạn bè thân thiết nên ông đồng ý góp vốn để mua nhà, đất với số tiền góp là 1.500.000.000 đồng.

Nay ông N với ông B tranh chấp với nhau, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông N, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 21, diện tích: 81,2m^2 tọa lạc tại Khóm A, Phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 3392, quyển số 03 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 24/9/2020 tại Phòng công chứng C2 tỉnh Trà Vinh. Riêng số tiền 1.500.000.000 đồng ông đã cùng góp vốn với ông N, ông không có yêu cầu trong vụ án này.

Ông Nguyễn Thanh H là người đại diện hợp pháp cho bà Trầm Ngọc T3 trình bày và có yêu cầu như sau:

Ngày 07/9/2020 bà Trầm Ngọc T3 có khởi kiện ông Trần Thanh B và bà Hồ Thị Thanh T về việc yêu cầu ông B, bà T trả số tiền 7.048.794.184 đồng. Cùng ngày 07/9/2020 khi nộp đơn khởi kiện thì bà T3 cũng đã nộp đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bằng hình thức "Phong tỏa tài sản của ông B, bà T" cụ thể là phong tỏa nhà và đất diện tích 81,2m^2 thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 21, tọa

lạc tại Phường D, thành phố T. Tuy nhiên, tại thời điểm yêu cầu thì nhà và đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng nên Tòa án không thể phong tỏa được.

Đến ngày 29/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh ban hành quyết định số 02/2020/QĐ-BPKCTT về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại diện tích 81,2m^2 thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Phường D, thành phố T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DSST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh và bản án phúc thẩm số 73/2021/DS-PT ngày 20/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trầm Ngọc T3. Buộc ông Trần Thanh B và bà Hồ Thị Thanh T phải trả cho bà Trầm Ngọc T3 số tiền 6.295.616.300 đồng. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 81,2m^2 thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Phường D, thành phố T.

Nhận thấy, thời điểm ông B và bà T chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông N là không phù hợp với quy định của pháp luật, với các lý do: Việc chuyển nhượng đất nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà T3. Đây là hành vi tẩu tán tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa ông B, bà T với ông N chưa có hiệu lực pháp luật vì chưa được đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại Điều 503 Bộ Luật dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; Các bản án đã có hiệu lực pháp luật đều tuyên "Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 81,2m^2 thuộc thửa đất số 1, tọa lạc tại Phường D, thành phố T". Do đó tài sản trên vẫn còn là của ông B và bà T; Bà T3 đã nộp đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh đã có quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của bà T3; Giá chuyển nhượng nhà đất giữa ông B, bà T với ông N không đúng với giá thực tế, đây là hành vi trốn thuế.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Thanh B và ông Phạm Văn N ngày 24/9/2020 vô hiệu.

Ông Trương Vũ T2 và bà Đặng Thị Bích N2 trình bày: Trước đây vợ chồng ông bà có thuê nhà số B, đường H, Khóm A, Phường D, thành phố T để kinh doanh bán gà rán. Các bên chỉ làm hợp đồng thuê bằng giấy tay. Đến nay hợp đồng thuê cũng đã hết hạn và không tiếp tục hợp đồng thuê nữa. Biển hiệu gà rán là của vợ chồng ông, vợ chồng ông đã dọn đi. Việc tranh chấp giữa ông N với ông B không liên quan gì đến vợ chồng ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Thị Thanh T, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại bản án số 51/2022/DSST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/9/2020 giữa ông Phạm Văn N với ông Trần Thanh B đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 21, diện tích: 81,2m^2, trên đất có xây dựng căn nhà 03 tầng, tọa lạc tại Khóm A, Phường D, thành phố T được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Trà Vinh là hợp pháp.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trầm Ngọc T3 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/9/2020 giữa ông Phạm Văn N với ông Trần Thanh B được công chứng tại Phòng công chứng C2 tỉnh Trà Vinh vô hiệu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định định giá, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 22/8/2022 bà Trầm Ngọc T3 kháng cáo bản án số 51/2022/DSST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh. Đề nghị Toà án phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T3 tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/9/2020 giữa ông Trần Thanh B và ông Phạm Văn N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trầm Ngọc T3 giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ông Trần Thanh B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn N đối với diện tích 81,2m^2 thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 21 toạ lạc tại số B, đường H, khóm C, phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh được Phòng công chứng C2 tỉnh Trà Vinh công chứng hợp đồng vào ngày 24/9/2020. Hợp đồng lập thành văn bản và được công chứng, tại thời điểm công chứng, không có bất kỳ văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào không cho phép chuyển nhượng tài sản. ông N đã giao tiền và ông B đã giao nhà đất nên hợp đồng là có thật và đã có hiệu lực pháp luật, việc chuyển nhượng này ông N là người ngay tình, hợp đồng không bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự. Án sơ thẩm xét xử là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật, kháng cáo của bà T3 là không có căn cứ để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 51/2022/DSST ngày 11/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố Trà Vinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe lời trình bày của đương sự và được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Trần Thanh B và bà Hồ Thị Thanh T mặc dù được triệu tập xét xử lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, không có trở ngại khách quan. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử là có căn cứ đúng pháp luật.

[2] Về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Thanh B với ông Phạm Văn N đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại số B, đường H, phường D, thành phố T, được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực. Tại thời điểm công chứng, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị tranh chấp, không bị phong tỏa, không bị hạn chế giao dịch, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là người đã thành niên đủ năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đối tượng chuyển nhượng là có thật. Theo quy định tại Điều 118 Luật nhà ở; Điều 187 Luật đất đai, Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ Luật dân sự năm 2015 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông N và ông B đã thực hiện theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật.

[3] Về thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, tại khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở quy định: *"Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng"*. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng nhà đã có hiệu lực từ thời điểm công chứng chứng thực là ngày 24/9/2020.

[4] Tuy nhiên, về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở, tại khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở quy định: *"Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác"*.

[5] Về việc giao nhận tiền: Ông N cho rằng giá chuyển nhượng là 5.600.000.000 đồng, ông đã giao toàn bộ số tiền cho ông B nhận tuy nhiên ông chỉ cung cấp được biên nhận đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng (BL 93), giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là 2.000.000.000 đồng (BL 08-11). Tại tòa cấp phúc thẩm ông N cung cấp đơn xin xác nhận của bà Trần Thị Hồng T5 là nhân viên của Văn phòng Công chứng Trần Văn K và vi bằng số 196/VB-TPL ngày 08/7/2023 của Văn phòng thừa phát lại T6 chứng kiến, ghi nhận việc trích xuất dữ liệu từ tài khoản Tik Tok và hành vi ký tên vào "Văn bản xác nhận" của ông Nguyễn Minh C1 là người môi giới cho ông N chuyển nhượng nhà đất của ông B. Theo hình ảnh được trích từ video được ông

C1 ghi hình vào ngày 24/9/2020 cũng như trình bày bà Trần Thị Hồng T5 chỉ xác nhận ông N có giao một số tiền cho ông B còn cụ thể giao bao nhiêu thì không xác định được; đối với trình bày của ông C1 xác định ông N có giao tiền cho ông B 3 lần số tiền 5.600.000.000 đồng, tuy nhiên ông C1 là người môi giới nhà đất cho ông N nên lời khai ông C1 không khách quan.

[6] Tại phiên Tòa, ông N cho rằng ông đưa 3.000.000.000 đồng cho ông B trả cho Ngân hàng để lấy giấy tờ đất, theo biên bản cung cấp thông tin ngày 28/4/2022 Ngân hàng N4 chi nhánh thành phố T xác nhận ngày 24/9/2020 ông B, bà T trả cho Ngân hàng số tiền gốc 3.000.000.000 tỷ, lãi 76.191.780 đồng (BL 158-159), đồng thời các chứng từ giao dịch tại ngân hàng ngày 24/9/2020 cũng thể hiện ông B, bà T đã trả cho Ngân hàng số tiền vốn và lãi như đã nêu trên (BL 169-170, 172-173, 175-176). Như vậy có cơ sở xác định ông N chỉ mới giao cho ông B số tiền 3.200.000.000 đồng.

[7] Về thời điểm giao nhà: theo lời trình bày của ông C1 thì ngày 27/9/2020 ông B nhờ người giao chìa khóa nhà cho ông, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ngày 03/7/2023 ông N khai ông B giao nhà khoảng một tuần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, còn ông Nguyễn Hữu T1 là người trực tiếp quản lý nhà khai ông B giao nhà vào ngày 30/9/2023, như vậy việc giao nhà được thực hiện sau khi đã có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 29/9/2020 phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa số 1, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Phường D, thành phố T nên căn nhà vẫn thuộc quyền sở hữu của ông B.

[8] Về thời điểm phát sinh hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai quy định: "Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính".

[9] Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/9/2020, ngày 25/9/2020 ông B đã nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố T. Ngày 16/10/2020 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố T ban hành Thông báo số 1864/TB-CNTPTV ngày 16/10/2020 về việc trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Phạm Văn N với lý do thửa đất trên bị phong tỏa. Do việc chuyển nhượng cũng chưa được đăng ký vào sổ địa chính nên việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông B, ông N chưa phát sinh hiệu lực.

[10] Mặt khác ngày 29/9/2020 Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa số 1, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Phường D, thành phố T, nội dung là để đảm bảo cho việc thi hành án của ông Trần Thanh B và bà Hồ Thị Thanh T đối với bà Trầm Ngọc T3. Quyết định này được tống đạt cho ông B nhận vào ngày 29/9/2020, nhưng ngày 30/9/2020 ông B vẫn tiến hành giao nhà đất cho ông N là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ phải thi hành án.

[11] Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/9/2020 giữa ông Phạm Văn N với ông Trần Thanh B được công chứng tại Phòng công chứng C2 tỉnh Trà Vinh là hợp pháp, trong khi Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh vẫn đang có hiệu lực là không đúng quy định pháp luật.

[12] Từ những nhận định trên xét kháng cáo của bà Trầm Ngọc T3 là có cơ sở chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm số 51/2022/DSST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[13] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/9/2020 giữa ông Phạm Văn N với ông Trần Thanh B đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 21, diện tích: 81,2m^2, tọa lạc tại Khóm A, Phường D, thành phố T được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Trà Vinh vô hiệu.

[14] Về hậu quả hợp đồng: Ông N có yêu cầu ông B trả lại cho ông số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại. Ông N cho rằng chuyển nhượng nhà đất giá 5.600.000.000 đồng. Theo biên bản định giá tài sản ngày 12/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, đất giá 4.872.000.000 đồng, nhà giá 230.804.028 đồng, tổng cộng nhà đất trị giá: 5.102.804.028 đồng (BL 141-145), ông N chỉ chứng minh được giao cho ông B số tiền 3.200.000.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên buộc ông N, ông T1 giao trả nhà đất lại cho ông B, buộc ông B trả cho ông N số tiền 3.200.000.000 đồng. Về thiệt hại không có nên không giải quyết bồi thường thiệt hại.

[15] Xét lời đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với quy định pháp luật như đã phân tích ở phần trên nên không được chấp nhận.

[16] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận, người kháng cáo không phải chịu án phí. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên cần phải xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trầm Ngọc T3.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DSST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trầm Ngọc T3.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/9/2020 giữa ông Phạm Văn N với ông Trần Thanh B đối với thửa đất số

1, tờ bản đồ số 21, diện tích: 81,2m^2, trên đất có xây dựng căn nhà 03 tầng, tọa lạc tại Khóm A, Phường D, thành phố T được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Trà Vinh vô hiệu.

3. Buộc ông Phạm Văn N, ông Nguyễn Hữu T1 giao trả nhà, đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa số đất số 1, tờ bản đồ số 21, diện tích: 81,2m^2, trên đất có xây dựng căn nhà 03 tầng, tọa lạc tại Khóm A, Phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho ông Trần Thanh B.

4. Buộc ông Trần Thanh B, bà Hồ Thị Thanh T có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Thanh N3 số tiền 3.200.000.000 đồng.

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

5. Về chi phí thẩm định, định giá và cung cấp thông tin: Ông Trần Thanh B phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá và cung cấp thông tin là 2.465.196 đồng. Nguyên đơn ông Phạm Văn N không phải chịu chi phí thẩm định, định giá và cung cấp thông tin. Do ông N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 3.000.000 đồng, nên buộc ông Trần Thanh B phải trả lại cho ông N số tiền chi phí thẩm định, định giá và cung cấp thông tin là 2.465.196 đồng. Ông Phạm Văn N liên hệ Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh nhận lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá còn thừa là 534.804 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh B, bà Hồ Thị Thanh T phải chịu 96.000.000 đồng.

Ông Phạm Văn N phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003008, ngày 30/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh, ông N đã nộp đủ tiền án phí.

Bà Trầm Ngọc T3 không phải chịu án phí được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010037 ngày 04/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trầm Ngọc T3 không phải chịu án phí được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011797 ngày 22/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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,7b và Điều 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thành phố Trà Vinh;
- Chi cục THADS thành phố Trà Vinh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ái Loan