

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 74/2022/DS-PT.

Ngày: 04/7/2022

*V/v: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.*

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

***Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán- chủ tọa phiên toà:* Bà Phạm Thị Minh Hiền.

*Các thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Hương Giang;  
Ông Nguyễn Việt Hùng.

***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền- Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang:*** Ông Nguyễn Đức Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 04/7/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2022/TLPT- DS ngày 03/3/2022 về việc: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 16/12/2021 của Toà án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2022/QĐ-PT ngày 03/5/2022 giữa:

**Nguyên đơn:** Chị Diêm Thị L, sinh năm 1981, có mặt.

Địa chỉ: Thôn Kim V, (nay là thôn Lương V), xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

**Bị đơn:** Anh Hoàng Bá R, sinh năm 1984, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.  
Địa chỉ: Thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Chị Phạm Thị Th, sinh năm 1986, vợ anh R, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

2. Anh Nguyễn Công B, sinh năm 1983, có mặt.

3. Chị Đỗ Thị Th1, sinh năm 1988, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Q, xã Trung S, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

4. Anh Nguyễn Bá H, sinh năm 1978, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Hạ L, xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

5. Ủy ban nhân dân xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

Do ông Thân Quang T – Chủ tịch UBND xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang là đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

6. Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bắc Giang, vắng mặt.

Do ông Đỗ Văn Ng – Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bắc Giang là đại diện theo pháp luật, có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện V, tỉnh Bắc Giang

Do ông Tạ Quang Ph – Giám đốc Chi nhánh huyện V, là người đại diện theo pháp luật, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn chị Diêm Thị L trình bày:** Vợ chồng anh Hoàng Bá R, chị Phạm Thị Thêu có thửa đất số 130 (một phần thửa số 121), tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 81), đất có diện tích 178,9m<sup>2</sup> tại thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Trên đất có căn nhà 3 tầng diện tích 124m<sup>2</sup> cùng toàn bộ công trình. Đất đã được UBND huyện V, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh R ngày 30/7/2008, số AM 252419, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04953. Ngày 16/8/2013, chị và vợ chồng anh R đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong đó người chuyển nhượng là vợ chồng anh Hoàng Bá R, chị Phạm Thị Th. Giá chuyển nhượng là 520.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang chứng thực cùng ngày 16/8/2013. Hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng: Nếu sau 06 tháng, vợ chồng anh R muốn chuộc lại đất và tài sản trên đất nêu trên thì vợ chồng anh R phải hoàn lại số tiền trên cho chị. Nếu hết thời gian trên mà vợ chồng anh R không trả tiền cho chị L thì Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện. Chị có quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

mang tên chị là Diêm Thị L. Nhưng từ đó đến nay, vợ chồng anh R không đồng ý thực hiện hợp đồng mà cũng không trả lại tiền cho chị. Năm 2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V tiến hành kê biên thửa đất mà anh R đã chuyển nhượng cho chị để thi hành án theo yêu cầu của người được thi hành án là anh Nguyễn Công B.

+ Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/5/2019, chị Diêm Thị L yêu cầu Tòa án buộc anh Hoàng Bá R tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/8/2013, làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị L.

+ Tại bản tự khai; Biên bản lấy lời khai ngày 03/10/2019, chị L yêu cầu vợ chồng anh R, chị Th phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng để bàn giao đất nhà cho chị L. Trường hợp vợ chồng anh R không thực hiện Hợp đồng, chị L có yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu. Chị L đề nghị vợ chồng anh R phải trả lại cho chị L số tiền là 520.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho chị L theo lãi suất 0,9%/tháng kể từ ngày 16/8/2013 đối với số tiền 520.000.000 đồng mà chị L đã đưa cho vợ chồng anh R khi mua đất.

+ Tại Biên bản làm việc ngày 13/12/2021, chị L yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên lập ngày 16/8/2013 là hợp pháp, chị L đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

**Bị đơn là anh Hoàng Bá R trình bày:** Chị Diêm Thị L là người cùng thôn với vợ chồng anh, chị L có nghề cho vay nặng lãi. Năm 2013, anh làm ăn bị thua lỗ và anh cần vốn kinh doanh, anh đã vay của chị L 350.000.000 đồng. Trước đó anh cũng đã vay của chị L 70.000.000 đồng, nhưng anh vẫn chưa trả được cho chị L. Chị L đồng ý cho anh vay thêm số tiền 350.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng, sau 06 tháng thì anh phải trả chị L tổng số tiền gốc và tiền lãi là 520.000.000 đồng, trong đó tiền gốc là: 70.000.000 đồng + 350.000.000 đồng = 420.000.000 đồng; tiền lãi của tổng số tiền vay (420.000.000 đồng) là 100.000.000 đồng. Để vay được tiền của chị L thì anh phải đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L giữ và vợ chồng anh phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L tại UBND xã Tiên S. Việc vợ chồng anh ký vào Hợp đồng là do chị L đã ép buộc. Một thời gian sau, anh đã gặp chị L và đề nghị được chuộc lại nhà, đất và vợ chồng anh sẽ trả dần tiền cho chị L, nhưng chị L chỉ đồng ý cho vợ chồng anh chuộc lại nhà, đất với điều kiện là vợ chồng anh phải trả ngay cho chị L cả tiền gốc và tiền lãi. Do vợ chồng anh không có tiền để trả cho chị L nên việc chuộc lại đất là không thể thực hiện được.

Theo anh việc vợ chồng anh ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L chỉ để đảm bảo cho khoản tiền 420.000.000 đồng mà anh đã vay của

chị L. Trước đó, anh có nợ anh Nguyễn Công B một khoản tiền, do anh không trả được tiền cho anh B nên anh B đã khởi kiện đến Tòa án. Việc tranh chấp giữa các bên đã được giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2014/DSST ngày 17/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện V. Theo bản án này, vợ chồng anh phải trả anh B 230.000.000 đồng. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, nhà đất của vợ chồng anh đã bị Chi cục Thi hành án huyện V kê biên để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của anh đối với anh B. Hiện nay, nhà và đất của vợ chồng anh đã được Chi cục Thi hành án huyện V bàn giao cho anh B.

Nay, chị L khởi kiện đề nghị vợ chồng anh thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không thể thực hiện được. Anh đồng ý trả cho chị L số tiền 520.000.000 đồng. Anh không đồng ý trả tiền lãi hay đồng ý bồi thường thiệt hại cho chị L vì trong số tiền 520.000.000 đồng chỉ có tiền gốc là 420.000.000 đồng mà anh đã vay của chị L, còn 100.000.000 đồng là tiền lãi mà anh phải trả cho chị L khi 2 bên giao kết Hợp đồng.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Chị Phạm Thị Th (vợ anh Hoàng Bá R) trình bày: Chị là vợ của anh Hoàng Bá R. Năm 2013, anh R có nói với chị là vợ chồng chị phải cầm cố nhà đất cho chị Diêm Thị L để vay số tiền 360.000.000 đồng của chị L để làm ăn. Chị có đến UBND xã và ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 520.000.000 đồng. Nhưng thực chất đó chỉ là Hợp đồng cầm cố tiền vay của anh R đối với chị L. Trong số tiền chuyển nhượng 520.000.000 đồng bao gồm tiền gốc là 420.000.000 đồng và tiền lãi 100.000.000 đồng mà anh R đã vay của chị L trước đó. Chị L có hạn 6 tháng sau khi giao kết Hợp đồng, nếu vợ chồng chị trả cho chị L số tiền trên thì chị L cho vợ chồng chị chuộc lại nhà. Chị xác định vợ chồng chị không chuyển nhượng nhà đất cho chị L nên không đồng ý thực hiện Hợp đồng. Còn số tiền của chị L đã đưa cho anh R thì cá nhân anh R phải có trách nhiệm với chị L.

**Anh Nguyễn Công B trình bày:** Trước đó, anh và anh Hoàng Bá R cùng góp vốn đi chợ mua khoai lang ở miền Nam chuyển ra miền Bắc để bán, nhưng anh R hợp tác với anh không sòng phẳng nên anh đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện V để đòi tiền của anh R. Tại Bản án số 07/2014/DSST ngày 17/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện V đã buộc vợ chồng anh R, chị Phạm Thị Th phải trả anh số tiền còn nợ là 230.000.000 đồng. Quá trình thi hành án, vợ chồng anh R, chị Th đã không tự nguyện thi hành án. Ngày 18/8/2014, anh có làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thi hành bản án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện V tiến hành bán đấu giá nhà và đất của vợ chồng anh R, chị Th. Đến lần đấu giá tài sản thứ 11, giá trị tài sản là nhà và đất của vợ chồng anh R, chị Th chỉ có giá trị là 300.000.000 đồng. Anh đã mua lại nhà và đất của vợ chồng anh R, chị Th

theo kết quả đấu giá trên, do số tiền mà vợ chồng anh R, chị Th phải thi hành án cho anh là 230.000.000 đồng, anh đã phải nộp thêm 70.000.000 đồng vào Chi cục Thi hành án. Sau khi anh nộp đủ tiền, anh đã được Chi cục Thi hành án giao nhà và đất của vợ chồng anh R, chị Th. Sau đó bố đẻ chị Th là ông Q có nguyện vọng muốn chuộc lại nhà đất cho vợ chồng anh R, chị Th. Ông Q đã đưa cho anh 150.000.000 đồng và ông Q mượn lại nhà đất của anh để cho mẹ con chị Th ở (khi đó anh R đang đi chấp hành án). Số tiền còn lại 150.000.000 đồng, ông Q hẹn anh đến cuối năm 2018 thì ông Q sẽ trả nốt cho anh. Anh đồng ý để cho gia đình ông Q mượn lại nhà đất để sử dụng, anh có lập biên bản giao nhà đất cho ông Q giữ. Đến nay ông Q vẫn chưa thanh toán số tiền còn thiếu là 150.000.000 đồng cho anh (theo như đã thỏa thuận). Do anh điều kiện cho ông Q và do anh bận công việc, đến đầu năm 2019, anh đã nộp hồ sơ xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện V. Nhưng đến nay anh vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, chị L và anh R xảy ra tranh chấp đối với Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất này, anh đề nghị Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị L với vợ chồng anh R. Đối với thỏa thuận giữa anh và ông Q thì anh không có ý kiến gì trong vụ án này.

**Chị Đỗ Thị Th1 trình bày:** Chị là vợ anh Nguyễn Công B, chị nhất trí với ý kiến của anh B đã trình bày.

**Chi cục Thi hành án dân sự huyện V do ông Đỗ Văn Ng là người đại diện theo pháp luật đã trình bày:** Theo Bản án số 07/DSST ngày 17/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bắc Giang thì vợ chồng anh Hoàng Bá R, chị Phạm Thị Th phải trả cho anh Nguyễn Công B (trú tại thôn Q, xã Trung S, huyện V, tỉnh Bắc Giang) 230.000.000 đồng. Theo đơn yêu cầu của anh B, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã thụ lý hồ sơ và ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 15DS/QĐ-THA ngày 01/10/2014 đối với vợ chồng anh R, chị Th. Quá trình tổ chức thi hành án, do anh R và chị Th không tự nguyện thi hành, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã tiến hành xác minh tài sản của vợ chồng anh R, chị Th tại UBND xã Tiên S và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V. Từ đó đã xác định, vợ chồng anh R, chị Th có tài sản là nhà ở và công trình xây dựng nằm trên diện tích đất ở 178,9m<sup>2</sup> tại thửa số 130, tờ bản đồ số 01 thuộc thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, Bắc Giang, người đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất là anh R và chị Th. Trên cơ sở đó, chấp hành viên ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản của anh R, chị Th theo quy định của pháp luật. Ngày 28/8/2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã nhận được Đơn đề nghị khẩn cấp của anh Nguyễn Bá H và chị Diêm Thị L đề ngày 27/8/2015 có nội dung: “Đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện V dừng việc kê biên, xử lý đối với các tài sản là QSD 178,9m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất tại thửa số 130, tờ bản đồ số 01 thuộc thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, Bắc

Giang. Do anh Hải, chị L đã nhận chuyển nhượng nhà đất này từ anh R, chị Th, Hợp đồng chuyển nhượng đã được UBND xã Tiên S chứng thực”.

Ngày 03/9/2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã có Công văn số 389/CV-CCTHADS trả lời anh Hải và chị L có nội dung: *“Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thấy rằng: Vụ việc kê biên, xử lý tài sản để thi hành án nêu trên thuộc diện tài sản kê biên có tranh chấp, do vậy Chi cục Thi hành án dân sự huyện V hướng dẫn anh Nguyễn Bá H, chị Diêm Thị L (người có tranh chấp); anh Hoàng Bá R, chị Phạm Thị Th, anh Nguyễn Công B (là các bên đương sự) khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện V hoặc đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 1, Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo hợp lệ mà ông Hải, bà Lan hoặc các bên đương sự không khởi kiện hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì tài sản đã kê biên của anh R, chị Th sẽ được xử lý theo quy định của Luật Thi hành án dân sự”*.

Ngày 08/9/2015, chị Diêm Thị L được Chi cục Thi hành án giao Công văn này. Hết thời hạn ghi trong Công văn nhưng chị L, anh Hải không có ý kiến phản hồi nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã tiến hành bán đấu giá tài sản kê biên, cưỡng chế. Qua 10 lần bán đấu giá mới thành. Ngày 06/8/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã có Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS về việc “Giao tài sản cho người được thi hành án” và ngày 17/9/2018 có Quyết định số 29/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất của anh Hoàng Bá R và chị Phạm Thị Th cho người khác. Ngày 25/10/2018, anh Nguyễn Công B được giao tài sản cưỡng chế thi hành án của anh Hoàng Bá R và chị Phạm Thị Th là quyền sử dụng 178,9m<sup>2</sup> đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01 tại thôn Phù T, Tiên Sơn, Việt Yên, Bắc Giang. Như vậy toàn bộ quá trình thi hành án liên quan đến thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01 tại thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang (là tài sản của anh Hoàng Bá R và chị Phạm Thị Th) được thực hiện đúng theo quy định của Luật thi hành án dân sự. Ngày 02/11/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã có Công văn số 500/CV-CCTHADS gửi các cơ quan chuyên môn như: Phòng Tài nguyên môi trường huyện V, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, UBND xã Tiên S có nội dung: “Đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Công B là người nhận tài sản thi hành án dân sự”.

**Ủy ban nhân dân xã Tiên S do ông Thân Quang T là người đại diện đã trình bày:** Ngày 16/8/2013, chị Diêm Thị L, anh Hoàng Bá R, chị Phạm Thị Th đã đến UBND xã Tiên S đề nghị xác lập và chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01 tại thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang và toàn bộ tài sản trên đất (bao gồm cả căn nhà 3 tầng

diện tích 124m<sup>2</sup>). Cán bộ xã đã soạn thảo giúp các bên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau khi các đương sự ký vào Hợp đồng, đồng chí Phó chủ tịch xã là Dương Trọng Cầu đã chứng thực Hợp đồng trên (vào sổ số 53/2013, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD). Tuy nhiên do sai sót trong quá trình đánh máy, nội dung chứng thực có ghi sai tên chị Diêm Thị L thành Diêm Thị Hương. UBND xã Tiên S xác nhận nội dung chức thực vào Hợp đồng là đúng, việc sai tên là lỗi kỹ thuật khi đánh văn bản. Toàn bộ nội dung trong Hợp đồng chuyển nhượng là ý chí của các bên, việc các bên có thanh toán tiền cho nhau như thế nào thì UBND xã không nắm được. Ngoài chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và anh R, chị Th thì UBND xã Tiên S không chứng thực Hợp đồng thế chấp nào giữa các bên liên quan đến thửa đất trên. Việc chị L có đăng ký biến động sau khi chứng thực Hợp đồng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hay không thì UBND xã không nắm được. Tại thời điểm chứng thực Hợp đồng thì Giấy chứng nhận QSDĐ đang được vợ chồng anh R thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền, (chưa được xóa thế chấp) nhưng vẫn được UBND xã Tiên S chứng thực Hợp đồng. Việc chứng thực này của UBND xã Tiên S là không đúng quy định của pháp luật. UBND xã Tiên S đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Anh Nguyễn Bá H trình bày:** Anh và chị Diêm Thị L trước đây là vợ chồng. Do vợ chồng anh đã xảy ra mâu thuẫn, năm 2017, Tòa án đã giải quyết cho anh và chị L được ly hôn. Thời điểm năm 2013, khi chị L xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Hoàng Bá R thì anh có biết, nhưng chỉ có cá nhân chị L đứng ra giao dịch vào Hợp đồng. Nay, chị L và anh R có xảy ra tranh chấp, anh không có yêu cầu quyền lợi gì trong vụ án này. Năm 2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V tiến hành cưỡng chế kê biên thửa đất của vợ chồng anh R thì anh và chị L có làm đơn đến Chi cục Thi hành án dân sự đề nghị Thi hành án tạm dừng việc kê biên nhà và đất của vợ chồng anh R. Sau đó Chi cục Thi hành án dân sự có văn bản trả lời anh và chị L. Số tiền chị L bỏ ra mua đất của vợ chồng anh R là tài sản riêng của chị L. Nay, anh cũng không có ý kiến gì.

**Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện V, tỉnh Bắc Giang do ông Tạ Quang Ph là người đại diện đã trình bày:** Ngày 24/8/2012, anh Hoàng Bá R có ký Hợp đồng tín dụng số 2503 - LAV-201206301 với Agribank chi nhánh huyện V để vay số tiền 95.000.000 đồng và đã thế chấp quyền sử dụng của thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01 tại thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM252419 do UBND huyện V cấp ngày 30/7/2008. Ngày 12/8/2013, khách hàng là anh Hoàng Bá R đã thanh toán hết tiền nợ và Agribank Chi nhánh huyện V, tỉnh Bắc Giang đã xuất trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh R để anh R tự đi xóa thế chấp tại Cơ quan có thẩm quyền. Nhưng anh R vẫn không tự đi xóa thế

chấp mà ký Hợp đồng chuyển nhượng với người khác thì Agribank không có liên quan gì.

Ngày 28/9/2021 Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01, diện tích 178,9m<sup>2</sup> tại thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Đất có phía Tây và phía Nam giáp đường ngõ; phía Bắc giáp đất ông Hoàng Bá Tính; phía Đông giáp đất ông Hoàng Bá Tuyền. Hiện nay thửa đất này vẫn do anh Hoàng Bá R và chị Phạm Thị Th đang sử dụng. Trên đất có 01 nhà 3 tầng chưa hoàn thiện, 01 gian nhà sau 02 tầng, 01 công trình phụ, 01 cổng sắt, tường rào.

Kết quả định giá tài sản ngày 19/10/2021, (theo yêu cầu của chị Diêm Thị L): Thửa đất thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01, diện tích 178,9m<sup>2</sup> tại thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền trên đất có tổng giá trị là 1.335.240.000 đồng.

Kết quả định giá tài sản ngày 25/11/2021, (theo yêu cầu của anh Hoàng Bá R): Thửa đất thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01, diện tích 178,9m<sup>2</sup> tại thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền trên đất có tổng giá trị là 1.734.683.600 đồng.

Kết quả xác minh sổ thụ lý đơn khởi kiện và sổ theo dõi thụ lý các vụ án dân sự của Tòa án nhân dân huyện V từ thời điểm từ 01/9/2015 đến hết tháng 12/2016 đã xác định: Tòa án không tiếp nhận, không thụ lý đơn khởi kiện, không thụ lý vụ án dân sự nào theo đơn khởi kiện của chị Diêm Thị L, sinh năm 1981 có địa chỉ tại thôn Kim Viên, (nay là thôn Lương Viên), xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Bắc Giang đã cung cấp: Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01 có địa chỉ tại thôn thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM252419, số vào sổ H04953 mang tên anh Hoàng Bá R vào ngày 30/7/2008. Ngày 13/3/2009, anh R thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện V theo Hợp đồng thế chấp số 0909/TC ngày 10/3/2009. Ngày 24/8/2012, anh R có đơn đề nghị xóa thế chấp đối với tài sản thế chấp. Ngày 13/3/2009, Văn phòng đăng ký đất đai huyện V (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V) xóa thế chấp theo Hồ sơ số 000029. Cùng ngày 24/8/2012, Văn phòng đăng ký đất đai huyện V xác nhận đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện V theo Hồ sơ số 000014. Qua kiểm tra danh sách lưu trữ giao dịch bảo đảm đã xác định: Nội dung thế chấp theo Hồ sơ 000014 ngày 24/8/2012 chưa thực hiện thủ tục đăng ký xóa thế chấp tại Chi nhánh. Đối với hồ sơ đăng ký biến động giữa anh Hoàng Bá R và chị Diêm Thị L, Chi nhánh chưa nhận được hồ sơ do bộ phận tiếp nhận và trả kết quả chuyển đến (thời điểm từ ngày 16/8/2013 đến ngày 20/3/2015).

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện V đã áp dụng các Điều 146, 148, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ năm 2004; các Điều 46, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; các Điều 121, 122, 124, 127, 128, 137, 388, 389, 401, 410, 427, 471, 689, 691, 692, 698 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3, Điều 144, Điều 147, Điều 217, Điều 271, Điều 273 BLTTDS, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Diêm Thị L và anh Hoàng Bá R, chị Phạm Thị Th được xác lập ngày 16/8/2013, đã được UBND xã Tiên S chứng thực là hợp pháp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Diêm Thị L về việc giải quyết các vấn đề liên quan đến hợp đồng. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Diêm Thị L và anh Hoàng Bá R, chị Phạm Thị Th xác lập ngày 16/8/2013 đã được UBND xã Tiên S chứng thực là vô hiệu. Anh Hoàng Bá R, chị Phạm Thị Th phải hoàn trả lại chị Diêm Thị L số tiền 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng) và bồi thường cho chị L số tiền là 507.480.900 đồng (năm trăm linh bảy triệu bốn trăm tám mươi nghìn chín trăm đồng). Tổng số tiền anh R phải trả cho chị L là 1.027.480.900 đồng (một tỷ không trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi nghìn chín trăm đồng). Chị Diêm Thị Lan phải trả cho anh Hoàng Bá R và chị Phạm Thị Th 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 252419 cấp ngày 30/7/2008 cho anh Hoàng Bá R, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04953.

3. Về chi phí tố tụng: Xác nhận chị Diêm Thị L và anh Hoàng Bá R đã nộp đủ các khoản tiền về chi phí tố tụng.

4. Về án phí DSST:

Chị Diêm Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng chị L được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng; theo Biên lai số AA/2012/05420 ngày 07/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V. Xác nhận chị L đã nộp đủ án phí DSST.

Anh Hoàng Bá R và chị Phạm Thị Th phải chịu 42.824.427 đồng, tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, lối suất chậm thi hành án, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/12/2021, chị L nộp đơn kháng cáo đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng; ngày 11/01/2022, anh R nộp đơn kháng cáo không đồng ý trả số tiền 1.027.480.900 đồng cho chị L.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là chị L không rút đơn khởi kiện và nộp đơn kháng cáo. Anh R có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự khác đều vắng mặt.

+ Chị Diễm Thị L đã trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên. Trường hợp nếu Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên bị tuyên vô hiệu thì chị đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, chị không đề nghị tính lãi của số tiền chuyển nhượng 520.000.000 đồng theo mức lãi suất 9%/năm. Hiện nay chị không thể cung cấp Biên bản thanh toán tiền giữa chị với anh R cho Tòa án, do chị đã mang Giấy chứng nhận QSDĐ và Biên bản này để thế chấp cho anh Dương Văn Đ, để vay của anh Đông 250.000.000 đồng từ năm 2014. Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng là ông Dương Văn Đ cũng có mặt, đề nghị Hội đồng xét xử hỏi ý kiến của anh Đông.

+ Ông Dương Văn Đ đã trình bày: Chị L có đưa cho vợ chồng ông quản lý Giấy chứng nhận QSDĐ và Biên bản thanh toán tiền giữa chị L với anh R nhưng hiện nay ông chưa vẫn chưa tìm thấy nên ông không có chứng cứ để nộp cho Tòa án.

+ Anh Nguyễn Công B đã trình bày: Anh không nhất trí nội dung kháng cáo của chị L, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

#### **Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:**

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của chị L và không chấp kháng cáo của anh R: Sửa một phần bản án sơ thẩm đã xử:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

Vợ chồng anh Hoàng Bá R, chị Phạm Thị Th có thửa đất số 130 (một phần thửa số 121), tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 81), đất có diện tích 178,9m<sup>2</sup> tại

thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Trên đất có căn nhà 3 tầng diện tích 124m<sup>2</sup> cùng toàn bộ công trình. Ngày 30/7/2008, UBND huyện V, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh R, số AM 252419, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04953.

Ngày 24/8/2012, anh Hoàng Bá R đã ký Hợp đồng tín dụng số 2503-LAV-201206301 với Agribank chi nhánh huyện V để vay số tiền 95.000.000 đồng và đã thế chấp cho Agribank quyền sử dụng của thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01 tại thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM252419 do UBND huyện V cấp ngày 30/7/2008. Ngày 12/8/2013, anh Hoàng Bá R đã thanh toán hết tiền nợ cho Agribank và đã được Agribank Chi nhánh huyện V, tỉnh Bắc Giang xuất trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh R tự đi xóa thế chấp tại Cơ quan có thẩm quyền nhưng anh R vẫn không thực hiện việc xóa thế chấp.

Ngày 16/8/2013, chị Diễm Thị L và vợ chồng anh R, chị Th đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong đó người chuyển nhượng là vợ chồng anh R, chị Th. Giá chuyển nhượng là 520.000.000 đồng. Hợp đồng được UBND xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang chứng thực ngày 16/8/2013. Nhưng sau đó vợ chồng anh R vẫn quản lý nhà và đất. Đến nay chị L vẫn không làm thủ tục đăng ký biến động đất đai tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 07/DSST ngày 17/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bắc Giang, anh Hoàng Bá R và chị Phạm Thị Th phải trả cho anh Nguyễn Công B (trú tại thôn Quả, xã Trung Sơn, huyện V, tỉnh Bắc Giang) số tiền 230.000.000 đồng. Theo đơn yêu cầu của anh B, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã thụ lý hồ sơ và ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 15DS/QĐ-THA ngày 01/10/2014 đối với vợ chồng anh R, chị Th. Do anh R và chị Th không tự nguyện thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã xác định tài sản của vợ chồng anh R, chị Th gồm có: Nhà ở và công trình xây dựng nằm trên diện tích đất ở 178,9m<sup>2</sup> tại thửa số 130, tờ bản đồ số 01 thuộc thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, Bắc Giang. Chi cục Thi hành án đã ban hành Quyết định kê biên, tài sản của anh R, chị Th. Ngày 28/8/2015, anh Nguyễn Bá H và chị Diễm Thị L gửi “Đơn đề nghị khẩn cấp” đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đề nghị Chi cục Thi hành án dừng việc kê biên đối với các tài sản của vợ chồng anh R. Ngày 03/9/2015, Chi cục Thi hành án đã có Công văn số 389/CV-CCTHADS có nội dung: *“Hướng dẫn anh H và chị L khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện V, hoặc đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 1, Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo hợp lệ mà ông Hải, bà Lan không khởi kiện hoặc đề*

*ngợi cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì tài sản đã kê biên của anh R, chị Th sẽ được xử lý theo quy định của Luật Thi hành án dân sự*”. Ngày 08/9/2015, Chi cục Thi hành án tổng đạt Công văn 389/CV-CCTHADS cho chị L. Hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày 08/9/2015, nhưng chị L, anh Hải không có ý kiến phản hồi, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã tiến hành bán đấu giá tài sản kê biên, cưỡng chế. Qua 10 lần bán đấu giá tài sản cưỡng chế để thi hành án. Ngày 06/8/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã có Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS (về việc bàn giao tài sản kê biên cho người được thi hành án); ngày 17/9/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V có Quyết định số 29/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đối với anh R, chị Th. Ngày 25/10/2018, anh Nguyễn Công B được giao tài sản cưỡng chế thi hành án của anh R, chị Th là quyền sử dụng 178,9m<sup>2</sup> đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01 tại thôn Phù T, xã Tiên S, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Ngày 02/11/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã có Công văn số 500/CV-CCTHADS gửi các cơ quan gồm: Phòng Tài nguyên môi trường huyện V, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V, UBND xã Tiên S có nội dung: “Đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Công B là người nhận tài sản thi hành án dân sự”.

Nay, chị L khởi kiện đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, bản án sơ thẩm đã xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu.

Sau khi xét xử sơ thẩm, chị L và anh R làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử. Chị L kháng cáo đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; anh R không đồng ý bồi thường thiệt hại cho chị L.

[1] Xét kháng cáo của chị L đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được chứng thực tại UBND xã Tiên S ngày 16/8/2013 có nội dung: “Nếu sau 06 tháng, vợ chồng anh R muốn chuộc lại đất và tài sản trên đất nêu trên thì vợ chồng anh R phải hoàn lại số tiền 520.000.000 đồng cho chị L. Nếu hết thời gian trên mà vợ chồng anh R không trả tiền cho chị L thì Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện. Chị L có quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tuy nhiên đã quá 6 tháng mà chị L vẫn không thực hiện việc đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Theo điểm a, khoản 3, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 đã quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại QSDĐ, QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp; Hợp

đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên”.

Việc các bên đã thực hiện việc công chứng vào Hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, theo khoản 1, 2 Điều 6 của Luật Công chứng năm 2006 thì văn bản công chứng chỉ có hiệu lực đối với các bên liên quan. Mặc dù ngày 12/8/2013, anh Hoàng Bá R đã thanh toán hết tiền nợ cho Agribank Chi nhánh huyện V, tỉnh Bắc Giang và Agribank đã trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh R để anh R tự đi xóa thế chấp tại Cơ quan có thẩm quyền, nhưng anh R không thực hiện việc xóa thế chấp mà anh R vẫn làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho chị L là vi phạm khoản 8, Điều 320 BLDS.

Theo khoản 2, Điều 701 Luật đất đai năm 2003 và Điều 146, 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thì người nhận chuyển nhượng QSDĐ phải thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu.

Theo khoản 7, Điều 95 Luật đất đai năm 2013 đã quy định: “Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Hết thời hạn 6 tháng kể từ ngày các bên ký Hợp đồng, vợ chồng anh R không có nhu cầu chuộc lại nhà đất, nhưng chị L vẫn không thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu để được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của Luật đất đai. Do Giấy chứng nhận QSDĐ vẫn mang tên vợ chồng anh R, chị Th nên ngày 17/9/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V có Quyết định số 29/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất của anh Hoàng Bá R và chị Phạm Thị Th là quyền sử dụng 178,9m<sup>2</sup> đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 01 tại thôn Phù T, Tiên Sơn, Việt Yên, Bắc Giang cho người được thi hành án anh Nguyễn Công B.

Theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai về điều kiện thực hiện các quyền 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:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền 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 khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp; nhận thừa kế quy định tại khoản 1, Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất”.

Nay, quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng anh R, chị Th đã bị Chi cục Thi hành án kê biên, phát mại để bảo đảm thi hành án cho người được thi hành án là anh B.

Theo quy định tại khoản 2, Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 nay là khoản 2, Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì anh B là người thứ ba ngay tình nên anh B được pháp luật bảo vệ. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 xác định: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu, từ đó xác định tài sản tranh chấp là QSD đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của anh B là có căn cứ.

Do vậy, việc chị L kháng cáo đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là không có cơ sở chấp nhận.

[1] Xét kháng cáo của anh R không đồng ý trả tiền bồi thường thiệt hại cho chị L số tiền 507.480.900 đồng theo quyết định của bản án sơ thẩm đã xử, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng nhà và đất là 520.000.000 đồng. Vợ chồng anh R cho rằng việc chuyển nhượng nhà và đất có mục đích là để đảm bảo cho 2 khoản nợ của anh R với tổng số tiền nợ là 420.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng là chị L đã tính tiền lãi của số tiền gốc 420.000.000 đồng từ thời điểm anh R vay của chị L đến khi hai bên giao kết Hợp đồng.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã xuất trình thì không có Điều khoản nào thể hiện việc chị L đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng 520.000.000 đồng cho vợ chồng anh R. Chị L cho rằng đã thanh toán hết cho vợ chồng anh R số tiền trên nhưng chị L không có tài liệu chứng cứ để nộp cho Tòa án.

Tại thời điểm hai bên giao kết Hợp đồng, vợ chồng anh R thừa nhận có vay của chị L số tiền gốc 420.000.000 đồng trước đó, vợ chồng anh R cũng đồng ý khấu trừ cho chị L 420.000.000 đồng tiền gốc và đồng ý khấu trừ 100.000.000 đồng tiền lãi của số tiền gốc đã vay. Các bên không thắc mắc gì về số tiền lãi 100.000.000 đồng, nên phải xác định: Chị L đã thanh toán xong số tiền 520.000.000 đồng cho vợ chồng anh R khi chị L nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng anh R.

Theo kết quả định giá tài sản ngày 19/10/2021, (theo yêu cầu của chị Diễm Thị L): Tài sản tranh chấp có tổng giá trị là 1.335.240.000 đồng.

Theo kết quả định giá tài sản ngày 25/11/2021, (theo yêu cầu của anh Hoàng Bá R): Tài sản tranh chấp có tổng giá trị là 1.734.683.600 đồng.

Do kết quả định giá tài sản tranh chấp sau hai lần định giá có giá trị khác nhau, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải chấp nhận giá trị tài sản được định giá lần

thứ 2 (sát với ngày xét xử sơ thẩm), Tòa án cấp sơ thẩm đã tính giá trị tài sản tranh chấp bằng trung bình cộng của 02 kết quả định giá là không đúng. Cần sửa bản án sơ thẩm về việc tính lại giá trị bồi thường thiệt hại cụ thể như sau:

Giá trị chênh lệch về tài sản tại thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm định giá lần hai là: 1.734.683.600 đồng – 520.000.000 đồng = 1.214.683.600 đồng.

Do Hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được là do cả hai bên, lỗi của chị L là không thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng, lỗi của anh R là không thực hiện nghĩa vụ tài sản đối với người thứ 3 dẫn đến Chi cục Thi hành án phải kê biên bán đấu giá tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định các bên đều có lỗi ngang nhau từ đó Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc anh R phải bồi thường cho chị L 50% giá trị chênh lệch tài sản là có căn cứ.

Tuy nhiên, theo sự phân tích ở trên, do số tiền chênh lệch về tài sản được tính lại là 1.214.683.600 đồng nên số tiền bồi thường thiệt hại của vợ chồng anh R đối với chị L cần được tính lại như sau:

$1.214.683.600 \text{ đồng} : 2 = 607.341.800 \text{ đồng}.$

Anh R, chị Th phải hoàn trả cho chị L số tiền đã nhận của chị L là 520.000.000 đồng và phải bồi thường cho chị L số tiền là 607.341.800 đồng.

Như vậy tổng số tiền anh R, chị Th phải trả cho chị L là:

$520.000.000 \text{ đồng} + 607.341.800 \text{ đồng} = 1.127.341.800 \text{ đồng}.$

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng anh R, chị Th phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản đối với chị L, nhưng lại không tuyên lãi suất chậm thi hành án đối với số tiền cần phải thi hành đó là: “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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự”. Việc không tuyên lãi suất chậm thi hành án là ảnh hưởng đến quyền lợi của người được thi hành án và không đúng hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 11/01/2019.

Theo sự phân tích đã nêu ở trên thì cần phải sửa bản án sơ thẩm đã xử về số tiền mà vợ chồng anh R phải trả cho chị L và cần phải tuyên về lãi suất chậm thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm về những sai sót đã nêu ở trên.

Do sửa bản án sơ thẩm về số tiền mà vợ chồng anh R phải trả cho chị L nên số tiền án phí của vợ chồng anh R cũng cần phải sửa lại theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội như sau:

$36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \text{ của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt } 800.000.000 \text{ đồng} = 36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times 327.341.800 \text{ đồng} = 45.820.254 \text{ đồng}.$

Vì các lẽ trên.

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 2, Điều 308 BLTTDS chấp nhận một phần kháng cáo của chị L, không chấp kháng cáo của anh R, sửa bản án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng các Điều 146, 148, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ năm 2004; các Điều 46, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; các Điều 121, 122, 124, 127, 128, 137, 388, 389, 401, 410, 427, 471, 689, 691, 692, 698 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3, Điều 144, Điều 147, Điều 217, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Diêm Thị L về việc chị L đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Diêm Thị L với anh Hoàng Bá R, chị Phạm Thị Th được xác lập ngày 16/8/2013 và được UBND xã Tiên S chứng thực cùng ngày 16/8/2013 là hợp pháp.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Diêm Thị L và anh Hoàng Bá R, chị Phạm Thị Th xác lập ngày 16/8/2013, (đã được UBND xã Tiên S chứng thực cùng ngày 16/8/2013) là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Diêm Thị L về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Anh Hoàng Bá R, chị Phạm Thị Th phải hoàn trả lại chị Diêm Thị L số tiền 520.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho chị L số tiền là 607.341.800 đồng. Tổng số tiền anh R, chị Th phải trả cho chị L là 1.127.341.800 đồng, (một tỷ, một trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, tám trăm đồng chẵn).

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự.

Chị Diêm Thị Lan phải trả cho anh Hoàng Bá R và chị Phạm Thị Th 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 252419 cấp ngày 30/7/2008 cho anh Hoàng Bá R, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04953.

3. Về chi phí tố tụng: Xác nhận chị Diêm Thị L và anh Hoàng Bá R đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng về thẩm định và định giá tài sản.

4. Về án phí DSST:

Chị Diêm Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số AA/2012/05420 ngày 07/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V. Xác nhận chị L đã nộp đủ án phí DSST.

Anh Hoàng Bá R và chị Phạm Thị Th phải nộp 45.820.254 đồng, (bốn mươi năm triệu, tám trăm hai mươi nghìn, hai trăm năm mươi tư đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+Án phí DSPT: Các đương sự không phải nộp tiền án phí DSPT.

Hoàn trả chị Diêm Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu tiền số 0006154 ngày 24/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

Hoàn trả anh Hoàng Bá R 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu tiền số 0006190 ngày 11/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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, 7b và 9 của 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.

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

**Nơi nhận:**

-VKSND tỉnh Bắc Giang;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

- Toà án nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

**Đã xử**

**Phạm Thị Minh Hiền**