TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số : 44/2018/DS-PT Ngày: 06/02/2018 *Về vụ án "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy GCNQSDĐ".*	TH

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hưng;
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Thu;
Ông Vũ Minh Tuấn.

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Xuân Thành - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Trần Thị Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2017/TLPT-DS ngày 03/8/2017 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 26/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo, kháng nghị. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 670/2017/QĐ-PT ngày 25/01/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1979; trú tại: khu B, thị trấn S, huyện S, tỉnh Phú Thọ; (có mặt).

Bị đơn:

1. Chị Đỗ Thị D, sinh năm 1972; trú tại: khu B, thị trấn S, huyện S, tỉnh Phú Thọ; (có mặt).

2. Ông Trần H1, sinh năm 1955;

3. Bà Phạm Thị Thu O, sinh năm 1960;

Cùng trú tại: Phố P, thị trấn S, huyện S, tỉnh Phú Thọ; (đều có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Phú Thọ; người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn M - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện S; địa chỉ: Phố P, thị trấn S, huyện S, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo ủy quyền là ông Quách Hải L - Phó Chủ tịch UBND huyện S (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2017); (vắng mặt).

2. Ngân hàng Đ-Chi nhánh H; địa chỉ: Số nhà 1464 Đại lộ H, thành phố V, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Đ - Chi nhánh H là ông Nguyễn Văn B - Phó Giám đốc phụ trách Phòng giao dịch Thanh Sơn (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2016 và ngày 31/10/2016); (có mặt).

NỘI DUNG:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/8/2016, ngày 17/8/2016 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DS-ST ngày 09/02/2015, Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Phú Thọ đã quyết định buộc chị Đỗ Thị D phải trả cho chị tiền gốc và lãi tổng cộng 651.354.000 đồng.

Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 47/2015/QĐ-PT ngày 31/7/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngày 13/8/2015, chị làm đơn yêu cầu thi hành án, nhưng Chi cục thi hành án huyện S đã từ chối đơn yêu cầu thi hành án của chị.

Ngày 05/10/2015, chị tiếp tục có đơn yêu cầu thi hành án, nhưng Chi cục Thi hành án huyện S chưa nhận đơn của chị mà yêu cầu chị đi xác minh tài sản của bà Đỗ Thị D và chị được biết ngày 21/9/2015, chị D đã chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất số 178-2, thửa đất 167-3 và thửa đất 167-1 tại khu B, thị trấn S, huyện S của chị D cho bà Phạm Thị Thu O và ông Trần H1 mà không mang tiền chuyển nhượng đất để thi hành án.

Ngày 06/10/2015, Chi cục thi hành án huyện S mới nhận đơn yêu cầu thi hành án của chị.

Ngày 08/10/2015, Chi cục thi hành án huyện S ra Quyết định thi hành án theo đơn của chị.

Kết quả xác minh của Chi cục thi hành án huyện S xác định ngoài 03 thửa đất nêu trên thì chị D không còn tài sản nào khác.

Ngày 30/10/2015, Chi cục thi hành án huyện S ra Văn bản ngăn chặn gửi Phòng tài nguyên và Môi trường huyện S. Tuy nhiên, thì ngày 21/9/2015, chị D đã lập 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với cả 03 thửa đất nêu trên cho bà O và ông H1.

Ngày 12/10/2015, bà O và ông H1 đem 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng của chị D cho Ngân hàng Đ - Chi nhánh H - Phòng giao dịch S.

Ngày 21/3/2016, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ ban hành Kết luận số 250/VKS-P11, kết luận việc chị D chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên sau khi bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DS-ST ngày 09/02/2015 của Tòa án nhân dân huyện S đã có hiệu lực pháp luật mà không dùng số tiền bán tài sản để thi hành bản án là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh trách nhiệm và nghĩa vụ thi hành án và Cục thi hành dân sự dân sự tỉnh Phú Thọ đã rút hồ sơ lên để tổ chức thi hành án.

Tại Quyết định số 09/QĐ-CTHADS ngày 23/6/2016, Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản gồm 03 thửa đất 167-1, 167-3 và 178-2 của chị D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2006, 2009) và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 11/7/2016, Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ thông báo cho chị D về việc tiến hành tổ chức cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để thi hành án.

Ngày 28/7/2016, tiến hành kê biên, xử lý tài sản nhưng xảy ra tranh chấp với bà Phạm Thị Thu O.

Ngày 29/7/2016, Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ ban hành Thông báo 143/TB-THA về việc giải quyết tranh chấp tài sản.

Căn cứ thông báo này chị yêu cầu Tòa án tuyên bố 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2015 giữa chị D với ông H1 và bà O đối với các thửa 178-2, 167-3 và 167-1 vô hiệu và yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện S đã cấp cho ông H1, bà O đối với 03 thửa đất nêu trên.

Bị đơn là chị Đỗ Thị D trình bày:

Chị xác nhận khoản nợ mà chị nợ chị H là đúng. Tuy nhiên, đối với 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất 178-2, 167-1 và 167-3 tại khu B, thị trấn S với tổng diện tích 308m^2 và tài sản trên đất, chị chuyển nhượng cho ông H1 và bà D từ ngày 06/10/2010 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn S) và đến ngày 21/9/2015 thì hai bên mới làm thủ tục sang tên đổi chủ, vì bà O có nhu cầu vay vốn nên bà O mới làm thủ tục sang tên đổi chủ. Hiện nay tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H1, bà O.

Chị đề nghị hủy kê biên của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ đối với tài sản của ông H1 và bà O và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

chị H. Còn đối với số nợ mà chị nợ chị H chị xin được trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị Thu O và ông Trần H1 trình bày: Ngày 06/10/2010, chị D đã chuyển nhượng cho ông, bà 03 thửa đất và tài sản trên đất như chị D trình bày và hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã được xác nhận của ủy ban nhân dân thị trấn S. Ông, bà đã trả đủ tiền và chị D đã giao nhà đất cho ông bà từ năm 2010. Nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông bà đã cho chị D Thuê lại để kinh doanh và có hợp đồng thuê rõ ràng. Đến năm 2015, do có nhu cầu vay vốn để kinh doanh nên ông bà đem tài sản đến thế chấp tại Ngân hàng, nhưng Ngân hàng và Phòng tài nguyên và Môi trường huyện S hướng dẫn phải làm thủ tục sang tên đổi chủ nên ông bà đã đề nghị chị D làm lại hợp đồng. Ngày 21/9/2015, hai bên làm lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông bà. Hiện nay toàn bộ nhà, đất đang được thế chấp tại Ngân hàng. Nay, ông bà không đồng ý việc Cục thi hành ánh dân sự tỉnh Phú Thọ cưỡng chế, kê biên nhà, đất vì ông bà không liên quan đến việc vay nợ giữa chị H và chị H.

Ủy ban nhân dân huyện S, đại diện theo ủy quyền là ông Quánh Hải L trình bày: Ông Trần H1 và bà Phạm Thị Thu O nhận chuyển nhượng 03 thửa đất tại khu B, thị trấn S của bà Đỗ Thị D được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H1, bà D như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 249791 ngày 02/10/2015 thửa 167-3, Tờ bản đồ số 48, diện tích 81,2m^2; giấy chứng nhận quyền sử dụng số CA 249793 ngày 02/10/2015 thửa 167-1, Tờ bản đồ số 48, diện tích 95,7m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 249790 ngày 02/10/2015 thửa 178-2, Tờ bản đồ số 48, diện tích 133,1m^2. Việc cấp các giấy chứng nhận nêu trên cho ông H1 và bà O là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và trong quá trình lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ong H1, bà D thì Ủy ban nhân dân không nhận được văn bản nào có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng Đ - Chi nhánh H; đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn B trình bày: Ngày 09/10/2015, Phòng giao dịch huyện S có cho bà O, ông H1 vay số tiền 02 tỷ đồng theo hợp đồng tín dụng. Tài sản thế chấp là 03 thửa đất 178-2, 167-1 và 167-3 và tài sản trên đất tại khu B, thị trấn S, huyện S. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp đứng tên bà O, ông H1. Ông H1, bà O đủ điều kiện để được vay vốn theo quy định của pháp luật. Thủ tục cho vay tiền đúng theo quy trình. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 26/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ, quyết định:

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 167-1; Tờ bản đồ số F48-103, tại địa chỉ: Phố B, thị trấn S, huyện S, tỉnh Phú Thọ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 167-3; Tờ bản đồ số F48-103, tại địa chỉ: Phố B, thị trấn S, huyện S, tỉnh Phú Thọ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 178-2; Tờ bản đồ số F48-103, tại địa chỉ: Phố B, thị trấn S, huyện S, tỉnh Phú Thọ giữa chị Đỗ Thị D, địa chỉ Phố B, thị trấn S, huyện S, tỉnh Phú Thọ với ông Trần H1 và bà Phạm Thị Thu O, đều có địa chỉ tại: Phố P, thị trấn S, huyện S, tỉnh Phú Thọ vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng dất số CA249791, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA249793, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA249790 của Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Phú thọ đã cấp ngày 02/10/2015 cho ông Trần H1 và bà Phạm Thị Thu O.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và các quyền, nghĩa vụ khác cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/7/2017, Ông Trần H1 và bà Phạm Thị Thu O kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên với lý do: Năm 2010, nhà và đất ông bà nhận chuyển nhượng của chị D và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, do đó là tài sản hợp pháp của ông bà. Tòa án sơ thẩm hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng và cũng không giải quyết của việc hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 06/7/2017, Ngân hàng Đ kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do: Tài sản nhà, đất mà ông H1 và bà O thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng là ngay tình và đúng quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội D tuyên của bản án sơ thẩm, mọi giao dịch khác liên quan đến tài sản thế chấp chỉ được giải quyết sau khi ông H1 và bà O thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng.

Tại Quyết định 236/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/7/2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ, kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên với nội D: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 21/9/2015 giữa chị D và ông H1, bà O là vô hiệu nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần H1, bà Phạm Thị Thu O giữ nguyên kháng cáo và xác định năm 2010, chị Đỗ Thị D nợ ông bà 1.000.000.000 đồng và chị D đã làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đang tranh chấp cho ông bà và ngày 21/9/2015, ông bà đã trả Ngân hàng thay cho

chị Đỗ Thị D số tiền 1.069.220.000 đồng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhà đất.

Ông Nguyễn Văn B là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Đ - Chi nhánh H đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng, vì hiện nay nhà và đất đang tranh chấp được ông H1, bà O thế chấp tại Ngân hàng là đúng pháp luật.

Nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Thanh H đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn là chị Đỗ Thị D xác nhận trình bày của ông H1 và bà O là đúng và đề nghị giải quyết theo qui định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử chấp hành theo đúng qui định của pháp luật.

Viện kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị và bổ sung đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Về nội D: Chị D có 03 thửa đất liền nhau và trên đất có công trình xây dựng nhà kiên cố. Năm 2010, do chị D vay của ông H1, bà O 1.000.000.000 tỷ đồng. Năm 2015, chị D hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho ông H1, bà O và đã trả Ngân hàng thay cho chị D 1.069.222.000 đồng để giải chấp hợp đồng thế chấp nhà đất đang tranh chấp nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông H1, bà O và chị D. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét việc ông H1, bà O đã trả thay cho chị D số tiền nêu trên. Mặt khác, khi định giá tài sản thì giá trị tổng tài sản là 2.600.000.000 đồng, nhưng khoản yêu cầu thi hành án là 651.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm lại hủy toàn bộ giao dịch giữa ông H1, bà O và chị D là vượt quá tài sản đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ thông báo về việc giải quyết tranh chấp tài sản đối với tài sản kê biên. Căn cứ Thông báo này chị Nguyễn Thị Thanh H khởi kiện, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; giao cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm lại theo đúng qui định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ, đơn kháng cáo, Quyết định kháng nghị; qua nghe các bên đương sự trình bày và tranh luận công khai tại phiên tòa; sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng: Ông Trần H1, bà Phạm Thị Thu O, Ngân hàng Đ và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

Tại Quyết định số 09/QĐ-CTHADS ngày 23/6/2016, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ đã quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản và ngày 28/7/2016, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ đã tiến hành kê biên, xử lý tài sản của chị Đỗ Thị D và tại Thông báo số 143/TB-THA ngày 29/7/2016, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ thông báo về việc giải quyết tranh chấp tài sản đối với tài sản kê biên. Căn cứ Thông báo này chị Nguyễn Thị Thanh H khởi kiện tại Tòa án nhân dân. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đầy đủ.

Về nội D: Năm 2006 và năm 2009, chị Đỗ Thị D được Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 167-1, Tờ bản đồ số F48-103 diện tích 95,7m^2 và thửa 178-2, Tờ bản đồ số 48 diện tích 133,1m^2 và thửa 167-3, Tờ bản đồ số 48 diện tích 81,2m^2 đều tại phố B, thị trấn S, huyện S, tỉnh Phú Thọ. Ngày 21/9/2015, chị D làm thủ tục chuyển nhượng 03 thửa đất và trên đất có nhà cho ông Trần H1 và bà Phạm Thị Thu O. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất thì ông H1, bà O đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA249791, ngày cấp 02/10/2015 thửa đất số 167-3, Tờ bản đồ số 48, diện tích 81,2m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA249793, ngày cấp 02/10/2015 thửa 167-1, Tờ bản đồ số 48 diện tích 95,7m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA249790 ngày 02/10/2015 thửa đất số 178-2, Tờ bản đồ số 48 diện tích 133,1m^2. Ngày 09/10/2015, ông H1, bà O đã thế chấp toàn bộ nhà, đất cho Ngân hàng Đ để vay tiền. Tuy nhiên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DS-ST ngày 09/02/2015, Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Phú Thọ đã buộc chị D phải trả cho chị H tiền nợ gốc và lãi, tổng cộng là 651.354.000 đồng và "*Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, chị H có đơn yêu cầu thi hành án mà chị D không thanh toán số tiền trên cho chị H thì chị D còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán"*. Do đó, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ kê biên 03 thửa đất nêu trên, căn cứ các Văn bản của Cục Thi hành án thì chị H khởi kiện đòi số tiền mà chị D phải trả theo bản án dân sự nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án: Chị H khởi kiện yêu cầu hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, toàn bộ nhà đất nêu trên ông H1, bà O đang thế chấp tại Ngân hàng Đ - Chi nhánh H để vay tiền, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không

xem xét hợp đồng thế chấp giữa ông H1, bà O với Ngân hàng để giải quyết triệt để vụ án. Hơn nữa, ông H1, bà O và chị D đều thừa nhận năm 2010, chị D nợ ông H1, bà O 1.000.000.000 đồng và chị D đã làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đang tranh chấp cho ông bà H1 và ngày 21/9/2015, ông bà H1 đã trả Ngân hàng thay cho chị Đỗ Thị D số tiền 1.069.220.000 đồng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhà đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông H1, bà O và chị D, nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm khi định giá tài sản đã không xem xét và xác định, định giá riêng biệt từng tài sản và để xác định phạm vi, giá trị tài sản để thanh toán nghĩa vụ theo yêu cầu trả nợ.

Với việc vi phạm nghiêm trọng nêu trên. Hội đồng xét xử cần thiết phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Do hủy bản án sơ thẩm nên ông H1, bà O và Ngân hàng Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần H1, bà Phạm Thị Thu O; Ngân hàng Đ và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 26/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ về vụ việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa: Nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Thanh H với bị đơn là chị Đỗ Thị D, ông Trần H1 và bà Phạm Thị Thu O; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Phú Thọ và Ngân hàng Đ - Chi nhánh H; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần H1, bà Phạm Thị Thu O và Ngân hàng Đ - Chi nhánh H không phải nộp. Hoàn trả lại cho ông H1, bà O mỗi người 300.000 đồng tại Biên lai số 009729 và 009730 ngày 14/7/2017, Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ và Ngân hàng Đ - Chi nhánh H 300.000 đồng tại Biên lai số 009731 ngày 14/7/2017, Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

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

CÁC THẨM PHÁN		**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Đã ký		Đã ký
Nguyễn Thị Minh Thu	**Vũ Minh Tuấn**	**Đặng Văn Hưng**

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà nội;*
- *TAND tỉnh Phú Thọ;*
- *VKSND tỉnh Phú Thọ;*
- *Cục THADS tỉnh Phú Thọ;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HS, HCTP.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn Hưng