

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số 23/2018/DS-PT

Ngày 26-6-2018

V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tòng Thị Hiền

Các Thẩm phán: Bà Vì Thị Sơn

Ông Đinh Huy Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Anh Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La: Bà Phạm Minh Phương
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2018/TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện YC bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2018/QĐPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lò Văn T.

Địa chỉ: Bản S, xã SV, huyện YC, tỉnh Sơn La (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc M. Địa chỉ: Tiểu khu 5, thị trấn YC, huyện YC, tỉnh Sơn La (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Ngọc L

Địa chỉ: Tiểu khu 2, thị trấn YC, huyện YC, tỉnh Sơn La (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Văn S. Địa chỉ: Tiểu khu 2, thị trấn YC, huyện YC, tỉnh Sơn La (Có mặt)

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

- Bà Nguyễn Thị H, Địa chỉ: Bản S, xã SV, huyện YC, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Nguyễn Ngọc M. Địa chỉ: Tiểu khu 5, thị trấn YC, huyện YC, tỉnh Sơn La (Có mặt)

- Bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, ông Hoàng Huy Tám. Đều trú tại: Tiểu khu 1, thị trấn YC, huyện YC, tỉnh Sơn La (Có mặt)

- Bà Đào Thị T2, bà Vương Thị Ng. Đều trú tại: Tiểu khu 3, thị trấn YC, huyện YC, tỉnh Sơn La (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Th1. Trú tại: Địa chỉ: Tiểu khu 2, thị trấn YC, huyện YC, tỉnh Sơn La (Có mặt)

- Phòng Công chứng số 2, tỉnh Sơn La. Địa chỉ: Tiểu khu 7, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Do bà Đỗ Thị Ng phó phòng làm đại diện (Có mặt)

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện YC, tỉnh Sơn La. Do ông Lữ Văn T - Phó Chi cục trưởng làm đại diện (Có mặt)

4. *Người kháng cáo :*

- Ông Nguyễn Ngọc M - Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn

- Ông Phạm Văn S - Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện YC.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai tại phiên tòa sơ thẩm:*

Phía nguyên đơn ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Do có thỏa thuận về việc mua bán đất từ trước, ngày 03/02/2013, vợ chồng bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Ngọc L (trú tại: Tiểu khu 2, thị trấn YC, huyện YC, tỉnh Sơn La) có làm giấy chuyển nhượng và nhận của ông Lò Văn

T, bà Nguyễn Thị H số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 199(1); 199(2), tờ bản đồ số 329-426-2b mang tên Nguyễn Thị Th, địa chỉ thửa đất tại Tiểu khu 2, thị trấn YC, huyện YC, tỉnh Sơn La.

Để tránh phải nộp thuế chuyển nhượng cao nên hai bên đã thỏa thuận chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mảnh đất trên với giá ghi trên hợp đồng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Ngày 20/4/2013, hai bên đã tiến hành công chứng hợp đồng trên tại Phòng công chứng số II tỉnh Sơn La.

Do sau ngày 20/4/2013 là ngày chủ nhật nên vợ chồng ông T chưa thể làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện YC. Đến ngày 22/4/2013 thì Công an huyện YC có công văn số 298/CV-TA yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện YC tạm dừng tất cả các giao dịch bất động sản của bà Nguyễn Thị Th để điều tra về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Đến ngày 21/7/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện YC, tỉnh Sơn La có công văn số 45/CCTHADS-NV yêu cầu các phòng công chứng tỉnh, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện YC không xác nhận việc mua, bán, tặng, cho, thừa kế, cầm cố, thế chấp, chuyển quyền sở hữu tài sản của bà Nguyễn Thị Th. Vì những lý do khách quan trên mà cho đến nay phía ông T, bà H vẫn chưa làm được thủ tục đăng ký với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện YC. Ngày 13/7/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện YC đã ra quyết định số 10/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản của bà Nguyễn Thị Th, trong đó có cả thửa đất mà bà Th đã chuyển nhượng cho gia đình ông T, bà H.

Ông T, bà H khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà Th là hợp pháp nên ông đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng bà Th.

Phía bị đơn bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Ngọc L trình bày:

Do nhu cầu cần vốn kinh doanh nên ngày 03/2/2013, bà Th có nhận của ông T, bà H số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) với mục đích vợ chồng bà Th, ông L sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 199(1), 199(2), tờ bản đồ số 329-426-2b, địa chỉ tại tiểu khu 2, thị trấn YC, huyện YC, tỉnh Sơn La mang tên Nguyễn Thị Th cho ông T, bà H. Ngày 20/4/2013, trước sự chứng kiến của công chứng viên Phòng công chứng số II tỉnh Sơn La, hai bên đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mảnh đất với giá 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Tại thời điểm chuyển nhượng, mảnh đất

nói trên thuộc sở hữu hợp pháp của bà Th, ông L, không bị kê biên thi hành án hay cầm cố, thế chấp cho cá nhân hay tổ chức nào khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị Ng, bà Nguyễn Thị Th1, ông Hoàng Huy Tám trình bày:

Vào cuối năm 2012 và năm 2013, bà Nguyễn Thị Th có vay tiền của bà T1, ông Đ, bà Tuyết, bà Nghi, bà Th1, ông T2. Do bà Th cố tình không trả nên bà T1, ông Đ, bà Tuyết, bà Nghi, bà Th1, ông T2 có làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện YC và hai bên đã thỏa thuận về việc trả nợ và thời hạn trả nợ. Đến thời hạn trả nợ, bà Th không trả được nên bà T1, ông Đ, bà Tuyết, bà Nghi, bà Th1, ông T2 đã làm đơn đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện YC yêu cầu thi hành án. Ngày 13/7/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện YC đã ra Quyết định số 33/TBCCTHADS về việc tổ chức cưỡng chế thi hành án. Ngày 28/7/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện YC có quyết định số 04/QĐ-CCTHADS về việc hoãn thi hành án và thông báo số 44/TB-CCTHADS về việc tạm dừng tổ chức cưỡng chế thi hành án vì lý do căn cứ vào thông báo số 109/2017/TB-TLVA ngày 28/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện YC thụ lý đơn khởi kiện của ông Lò Văn T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 20/4/2013 giữa ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Ngọc L có hiệu lực pháp luật.

Bà T1, ông Đ, bà Tuyết, bà Nghi, bà Th1, ông T2 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Ngọc L là hợp đồng chưa hoàn thành, chưa có hiệu lực pháp luật và yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Ngọc L là vô hiệu, công nhận các tài sản mà Cơ quan thi hành án huyện YC kê biên là tài sản của bà Th, ông L để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của chúng tôi theo quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ng trình bày:

Ngày 20/4/2013, bà Ngân có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà Th và ông T, bà H. Tại thời điểm công chứng, hai bên hoàn toàn tự nguyện ký kết hợp đồng, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên; Cũng tại thời điểm công chứng, phòng công chứng số II tỉnh Sơn La không nhận được bất cứ đơn thư khiếu nại tố cáo nào yêu cầu dừng hoặc không công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất này của các tổ chức và công dân. Bà Ngân xác định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp.

Tại bản án số 04/2018/DS-ST ngày 27/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện YC quyết định:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lò Văn T đề ngày 20/7/2017 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 27/7/2017.

Chấp nhận toàn bộ đơn đề nghị của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác lập vào ngày 08/8/2017 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Th được xác lập vào ngày 20/4/2013 là vô hiệu.

Áp dụng Điều 127, Điều 128 và Điều 129 Bộ luật dân sự 2005, Điều 123, Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2013.

Tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 20/4/2013 giữa bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị H, ông Lò Văn T bị vô hiệu toàn bộ.

Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Th được xác lập và công chứng vào ngày 20/4/2013 đối với thửa đất số 199(1); 199(2), tờ bản đồ số 329-426-2b, địa chỉ thửa đất: Tiểu khu 2, thị trấn YC, huyện YC, tỉnh Sơn La.

Áp dụng khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 131 Bộ luật dân sự 2013:

- Buộc bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Ngọc L phải trả lại toàn bộ số tiền của ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H đã bỏ ra mua đất cho ông Lò Văn T và bà Nguyễn Thị H số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Buộc ông Lò Văn T và bà Nguyễn Thị H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 049194, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00303, quyết định số 1754/QĐ-UB ngày 03/01/2009 thuộc thửa đất số 199(1) và 199(2) mang tên Nguyễn Thị Th cho Nguyễn Thị Th.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/4/2018, ông Phạm Văn S có đơn kháng cáo với nội dung cấp sơ thẩm đưa vụ án xét xử vắng mặt ông vào ngày 27/3/2018 là vi phạm nghiêm trọng quyền và nghĩa vụ của ông Sơn vì ông mới

được tổng đạt hợp lệ 1 lần; Đề nghị công nhận hợp đồng có công chứng ngày 20/4/2013 giữa ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Th là hợp pháp.

Ngày 04/4/2018, ông Nguyễn Ngọc M có đơn kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng có công chứng ngày 20/4/2013 giữa ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Th là hợp pháp.

Ngày 09/4/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện YC có Quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án số 04/2018/DSST ngày 27/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện YC với nội dung: Bản án sơ thẩm vi phạm về tố tụng Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chưa được tổng đạt hợp lệ 2 lần, Tòa cấp sơ thẩm vẫn đưa vụ án ra xét xử (vi phạm Điều 177, khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015). Vi phạm về nội dung: Hợp đồng có công chứng ngày 20/4/2013 giữa ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Th là hợp pháp; Quyết định kê biên cưỡng chế đối với tài sản ông T, bà H đã chuyển nhượng là không đúng quy định. Đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Quá trình tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị công nhận hợp đồng có công chứng ngày 20/4/2013 giữa ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Th là hợp pháp.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị Ng, bà Nguyễn Thị Th1, ông Hoàng Huy Tám Đề nghị tuyên hợp đồng có công chứng ngày 20/4/2013 giữa ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Th là vô hiệu.

Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị: Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DSST ngày 27/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện YC, tỉnh Sơn La.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng:

Căn cứ theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai của các đương sự, giấy chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Th.

Tuy nhiên, đơn khởi kiện chỉ do Lò Văn T đứng tên trong đơn, quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị H (vợ của ông Lò Văn T) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Xác định bà Đỗ Thị Ng - Công chứng viên phòng công chứng số 2, tỉnh Sơn La là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng. Theo quy định của Luật công chứng thì Phòng công chứng là đơn vị sự nghiệp công lập, còn công chứng viên tại phòng công chứng là viên chức, việc thực hiện công chứng là thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ công vụ. Do đó, trong vụ án trên, cần xác định Phòng công chứng số 2 tỉnh Sơn La là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và bà Đỗ Thị Ng tham gia với tư cách người đại diện theo pháp luật mới chính xác.

[1.2] Xét kháng cáo của ông Phạm Văn S, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện YC, tỉnh Sơn La về việc Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng tại Điều 177, khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy là có căn cứ, bởi lẽ:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân huyện YC đã tiến hành triệu tập các đương sự đến tham gia phiên tòa 02 lần. Do ông Phạm Văn S vắng mặt trong cả 2 phiên xét xử (phiên thứ hai ông Sơn có đơn xin hoãn phiên tòa). Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phạm Văn S được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn cố tình vắng mặt nên không chấp nhận đề nghị hoãn phiên tòa của ông Phạm Văn S và kiểm sát viên, tiếp tục xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227. Tuy nhiên, tại các biên bản giao giấy triệu tập đương sự (căn cứ để xác định việc đương sự đã được tổng đạt hợp lệ) biên bản giao giấy triệu tập đương sự (đối với ông Phạm Văn S) đến phiên xét xử lần 1 vào ngày 26/02/2018 thì không có chữ ký xác nhận của ông Phạm Văn S (Đại

diện theo ủy quyền của bị đơn) mà chỉ có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Ngọc M (Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) nhận thay ông Sơn và ông Mạnh cũng không cung cấp được căn cứ chứng minh việc mình đã giao lại giấy triệu tập cho ông Sơn. Đối với phiên tòa lần 2, xét xử vào ngày 27/3/2018 có ông Phạm Văn S xác nhận có nhận được giấy triệu tập của Tòa án, nhưng do bị ốm phải điều trị tại Bệnh viện đa khoa huyện YC (có xuất trình bệnh án) nên không thể có mặt để tham gia phiên tòa, ông Sơn đã có đơn xin hoãn, cấp sơ thẩm không hoãn phiên tòa mà căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tiếp tục xét xử vắng mặt ông Phạm Văn S.

Như vậy: chỉ có căn cứ xác nhận ông Phạm Văn S mới được triệu tập hợp lệ 1 lần, cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông Sơn là vi phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét kháng cáo của ông Phạm Văn S, ông Nguyễn Ngọc M, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện YC, tỉnh Sơn La về việc đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng là hợp pháp; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện YC, tỉnh Sơn La về việc Tòa án bản án cấp sơ thẩm áp dụng Luật, Bộ luật không đúng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về việc áp dụng pháp luật điều chỉnh: Giữa ông T, bà H và ông Mạnh, bà Th đã hình thành giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua giấy chuyển nhượng ngày 03/2/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 20/4/2013. Do đó, giao dịch trên là đối tượng điều chỉnh của Luật Đất đai và Bộ luật dân sự. Mặc dù Hai bên đã xác lập hợp đồng công chứng từ ngày 20/4/2013 nhưng đến thời điểm ngày 20/7/2017 (khi có đơn khởi kiện của ông Lò Văn T), việc đăng ký sang tên, đổi chủ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất vẫn chưa được thực hiện. Do đó cần xác định giao dịch dân sự trên chưa hoàn thành, vẫn đang được thực hiện. Tại Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“Điều 688. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau:

a) ...

Giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung, hình thức khác với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số

33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11;

b) *Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này....”*

Đối chiếu với quy định trên thì cần áp dụng Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết tranh chấp liên quan đến giao dịch trên. Mặt khác, tại thời điểm phát sinh giao dịch, Luật Đất đai 2013 vẫn chưa có hiệu lực thi hành nên cần áp dụng Luật Đất đai 2003 để giải quyết. Việc cấp sơ thẩm áp dụng song song hai bộ luật: Bộ luật dân sự 2005 và Bộ luật dân sự 2015 (Trong bản án ghi Bộ luật dân sự 2013 – xác định do sai sót về mặt chính tả) và áp dụng Luật Đất đai 2013 để giải quyết tranh chấp liên quan đến giao dịch trên là không đúng.

[2.2] Xét tính hợp pháp, hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 20/4/2013 và giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/2/2013 giữa ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc M, bà Nguyễn Thị Th, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Cấp sơ thẩm nhận định giữa các bên thỏa thuận mua bán đất giá trị thực tế đã nhận là 1.000.000.000 đồng, nhưng tại hợp đồng công chứng ghi giá chuyển nhượng tại hợp đồng công chứng là 200.000.000 đồng, tuyên hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng do vi phạm điều cấm là không chính xác. Bởi lẽ:

Xét hợp đồng chuyển nhượng có công chứng ngày 20/4/2013 giữa ông T, bà H với ông L, bà Th xuất phát từ giấy chuyển nhượng viết tay ngày 03/02/2013 giữa các bên, nhằm hợp thức hóa giao dịch đã thực hiện.

Theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”. Tại Điều 46 luật đất đai năm 2003 (được sửa đổi bổ sung năm 2009) quy định: “Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất”.

Mặt khác, tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng giữa ông T, bà H với ông L, bà Th có ghi: “Bên B (bên nhận chuyển nhượng) có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”. Đây là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự 2005. Do vậy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với ông L, bà Th có thực hiện việc công

chứng, chứng thực nhưng hợp đồng này chưa có hiệu lực, đồng thời giấy chuyển nhượng viết tay cũng chưa có hiệu lực.

Mặt khác, ngày 22/4/2013 Công an huyện YC có công văn số 298/CV-CA yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện YC tạm dừng tất cả các giao dịch bất động sản của bà Nguyễn Thị Th để điều tra hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Sau khi kết thúc điều tra, các bên cũng không đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện YC để thực hiện việc chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất.

Hơn nữa, ngày 21/7/2016 Chi cục thi hành án dân sự huyện YC, tỉnh Sơn La có công văn số 45/CCTHADS-NV yêu cầu các phòng công chứng tỉnh Sơn La, Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai huyện YC không xác nhận việc mua, bán, tặng, cho, thừa kế, cầm cố, thế chấp, chuyển quyền sở hữu tài sản của bà Th. Đến ngày 13/7/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện YC đã ra quyết định số 10/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản của bà Nguyễn Thị Th, trong đó có cả thửa đất nêu trên.

Do tài sản này đã được đảm bảo để thi hành các quyết định của cơ quan thi hành án, nên việc ông Lò Văn T yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông và bà Nguyễn Thị Th có hiệu lực là không có căn cứ chấp nhận. Mặc dù bị đơn bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn L nhất trí yêu cầu của ông T, nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý nên khi giải quyết lại vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm vẫn phải tuyên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự 2005. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và áp dụng pháp luật gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục bổ sung. Để đảm bảo hai cấp xét xử, quyền kháng cáo của các đương sự, cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Án phí: Nguyên đơn ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H, bị đơn ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do bản án sơ thẩm bị hủy, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện YC, tỉnh Sơn La.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện YC.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện YC, tỉnh Sơn La giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm

2. Án phí: Nguyên đơn ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H, bị đơn ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do bản án sơ thẩm bị hủy.

Trả lại cho ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H: 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000013 ngày 04/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện YC.

Trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Th: 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000012 ngày 04/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện YC

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (26/6/2018).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện YC;
- Tòa án nhân dân huyện YC;
- Chi cục THADS huyện YC
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THADS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Tòng Thị Hiền