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: 17/2024/DS-PT
Ngày: 16/01/2024
V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

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*:* Bà Nguyễn Ngọc Hoa;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân;

Ông Hoàng Mạnh Hùng.

Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Chuyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: ***Bà Lã Thị Tú Anh - Kiểm sát viên cao cấp.***

Ngày 16 tháng 01 năm 2024, 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 385/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Triệu L; sinh năm 1970; địa chỉ: Số C, Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Dương Văn V; sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị T; sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; ông V vắng mặt; bà T có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Dương Văn V: Bà Nguyễn Thị T; sinh năm 1963; trú tại: Tổ dân phố C, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang (Theo Giấy ủy quyền ngày 29/7/2022); có mặt.

2.2. Anh Dương Văn T1; sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; Hiện đang ở Nhật Bản; vắng mặt.

2.3. Ông Nguyễn Phong C, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; có mặt.

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

3.1. Ông Dương Văn T2, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

3.2. Bà Dương Thị T3, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

3.3. Ông Dương Văn V, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

3.4. Chị Dương Thị P, sinh năm 1986; địa chỉ: Ngõ A đường H, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

3.5. Chị Dương Thị H1, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Dương Văn V, chị Dương Thị P, chị Dương Thị H1: Bà Nguyễn Thị T; sinh năm 1963; trú tại: TDP C, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; bà T có mặt

3.6. Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1976; địa chỉ: Số C, Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị L1: Ông Đinh Triệu L, sinh năm 1970; địa chỉ: Số C, Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; ông L có mặt.

3.7. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang V1; chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T; xin xét xử vắng mặt.

3.8. Văn phòng C1; địa chỉ: Số F phố M, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang; Người đại diện: Ông Nguyễn Tư K - Trưởng Văn phòng; xin xét xử vắng mặt.

3.9. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang; Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn D; chức vụ: Chi cục trưởng; xin xét xử vắng mặt.

***4. Người làm chứng*:**

4.1. Ông Phùng Minh N; sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

4.2. Bà Nguyễn Thị T; sinh năm 1962; địa chỉ: Phố B, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

4.3. Ông Nguyễn Xuân H2; sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

4.4. Ông Đào Duy T4; sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

4.5. Ông Nguyễn Văn T5; sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

4.6. Bà Nguyễn Thị T6; sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn Đinh Triệu L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Đinh Triệu L trình bày:

Ngày 21/5/2015, Tòa án nhân dân huyện Tân Yên thụ lý vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa ông và bị đơn là bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn V2. Ông yêu cầu bà T, ông V2 phải trả số tiền gốc đã vay là 470.000.000 đồng và tiền lãi. Tại Bản án số 21/2015/DS-ST ngày 01/9/2015, Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang buộc ông V2, bà T phải trả cho ông tổng số tiền gốc và lãi là 550.000.000 đồng chẵn và lãi suất chậm thi hành án theo quy định. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà T đã kháng cáo bản án và được Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng không đến nên Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã đình chỉ xét xử phúc thẩm theo Quyết định số 15/2015/QĐ- PT ngày 12/11/2015; Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2015/DS-ST ngày 01/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên có hiệu lực pháp luật.

Sau khi có quyết định của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, ông đã làm đơn đề nghị thi hành án đối với khoản tiền mà ông V2, bà T phải trả cho ông nhưng được Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên trả lời quyền sử dụng diện tích 76,1m^2 đất ở lâu dài thuộc thửa số 562 tờ bản đồ số 10 thôn B, xã N là tài sản của vợ chồng ông V2, bà T đã chuyển nhượng cho ông C, bà H và không còn tài sản để thi hành án. Như vậy, sau 27 ngày kể từ ngày Tòa án thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của ông, thì ông V2, bà T đã chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Phong C và bà Bùi Thị H3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 17/6/2015 và ngày 18/6/2015 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T công nhận và điều chỉnh biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đã cấp. Ngày 17/3/2017, ông C, bà H3 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi GCNQSDĐ số CG 587870 công nhận quyền sử dụng diện tích 76,1m^2 đất ở lâu dài thuộc thửa số 562 tờ bản đồ số 10 thôn B, xã N.

Ông V2, bà T biết ông khởi kiện yêu cầu trả nợ đã cố ý giao kết Hợp đồng ngày 17/6/2015 để chuyển quyền sử dụng thửa đất số 562 tờ bản đồ số 10 thôn B, xã N cho ông Nguyễn Phong C và bà Bùi Thị H3 nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với ông. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thuộc trường hợp vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 nêu trên chỉ có chữ ký của ông V2, bà T và con trai là anh T1 nhưng không thỏa thuận về tài sản là nhà ở 03 tầng gắn liền trên đất. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình gồm ông V2, bà T, cụ Đỗ Thị N1 (mẹ đẻ của ông V2 - đã chết năm 2009), anh T1, chị P1 và chị H1 (các con của ông V2, bà T) nhưng Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có chữ ký của ông V2, bà T, anh T1 mà chưa được sự đồng ý của những thành viên còn lại là vi phạm quy định tại Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 hướng dẫn áp dụng Luật Đất đai năm 2013. Ông V2, bà T và anh T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà H3 mà không chuyển nhượng nhà 03 tầng là tài sản gắn liền trên đất thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Vì vậy việc Văn phòng C1 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 là không đảm bảo quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B - Chi nhánh huyện T công nhận hợp đồng ngày 18/6/2015 để điều chỉnh biến động tại trang 4 của GCNQSDĐ và Sở T cấp đổi GCNQSDĐ cho ông C, bà H3 là không đúng quy định của pháp luật, tạo điều kiện cho ông V2, bà T trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông là người được thi hành án.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với diện tích 76,1m^2 đất ở lâu dài thuộc thửa số 562 tờ bản đồ số 10 thôn B, xã N (nay là tổ dân phố B, thị trấn N), huyện T, tỉnh Bắc Giang ngày 17/6/2015 giữa ông Dương Văn V, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Phong C, bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

*** Các đồng bị đơn trình bày:**

+ Bà Nguyễn Thị T và ông Dương Văn V thống nhất trình bày: Quyền sử dụng đất đối với diện tích 76,1m^2 đất ở lâu dài thuộc thửa số 562 tờ bản đồ số 10 thôn B, xã N (nay là tổ dân phố B, thị trấn N), huyện T, tỉnh Bắc Giang là do vợ chồng ông bà mua của Ủy ban nhân dân xã N (nay là thị trấn N) năm 1996 với giá là 20.000.000 đồng, bằng tiền của vợ chồng ông bà tiết kiệm mà có. Lúc đó, mẹ đẻ ông V là cụ Đỗ Thị N1 đã già yếu, các con còn nhỏ chưa lao động được nên không có thu nhập. Ngày 23/11/2003, ông bà được UBND huyện T

cấp GCNQSD đất số AA 024847, thửa đất số: 562, tờ bản đồ số 10; địa chỉ: Xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang mang tên hộ ông Dương Văn V. Việc cấp GCNQSD đất số AA 024847 cho ông bà là ghi hộ ông Dương Văn V là không đúng, đó là tài sản chung của vợ chồng ông, bà.

Trong thời gian từ năm 2012, ông bà làm ăn thua lỗ, phải vay nợ nhiều người trong đó có cả khoản tiền vay của ông Đinh Triệu L. Cuối năm 2014, các chủ nợ đòi gắt gao nên vợ chồng ông đã phải bán nhà đất để lấy tiền trả nợ cho các chủ nợ. Các chủ nợ khác thì thông cảm, chỉ lấy tiền gốc, miễn lãi cho ông bà. Riêng ông Đinh Triệu L không giảm đồng nào mà còn cộng dồn lãi ngày nên ông, bà chưa trả hết nợ cho ông L. Trước khoản nợ 550.000.000 này, ông bà đã thanh toán cho ông L khoản nợ khoảng 700 triệu đồng.

Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện Tân Yên thụ lý, giải quyết đơn khởi kiện của ông L, gia đình ông bà không nhận được quyết định ngăn chặn nào của Tòa án nhân huyện Tân Yên. Đến ngày 01/9/2015, Tòa án nhân dân huyện Tân Yên mới ban hành bản án sơ thẩm. Sau đó, bản án sơ thẩm bị kháng cáo; đến ngày 12/11/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang mới ra quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm, bản án của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên mới có hiệu lực pháp luật.

Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên đã xác minh vợ chồng ông, bà không có điều kiện thi hành án, thông báo cho ông L từ ngày 07/06/2016 nhưng ông L không có ý kiến gì. Việc ông L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 vô hiệu là quá thời hiệu theo quy định tại khoản 2, Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, việc bán nhà đất nêu trên của vợ chồng ông là để lấy tiền trả nợ cho nhiều người chứ không phải bán nhà để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án như ông L trình bày.

Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L. Tòa án đã giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông bà xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà C H là có hiệu lực pháp luật nên không yêu cầu gì về giải quyết hậu quả nếu hợp đồng trên vô hiệu.

+ *Anh Dương Văn T1:* Theo Công văn số 8832/QLXNC-P5 ngày 09/5/2022 của Cục Q, Bộ C2 cung cấp, anh Dương Văn T1, sinh ngày 08/10/1984 đã xuất cảnh qua cửa khẩu sân bay Quốc tế N2 ngày 12/12/2018 hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước.

Tòa án đã có Quyết định yêu cầu ông Dương Văn V và bà Nguyễn Thị T cung cấp cho Tòa án địa chỉ của anh T1 tại nước ngoài nhưng ông V, bà T không cung cấp được. Theo bà Nguyễn Thị T trình bày: Hiện nay, anh T1 đang sinh sống tại Nhật Bản, bà có thỉnh thoảng liên lạc với anh T1 qua điện thoại nhưng bà không biết địa chỉ của anh T1. Bà đã thông báo việc ông Đinh Triệu L

khởi kiện cho anh T1 biết nhưng anh T1 cũng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xác minh ngày 16/11/2022, Công an thị trấn N cung cấp: Anh Dương Văn T1 hiện đi nước ngoài nhưng không nắm được địa chỉ cụ thể. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng đối với anh Dương Văn T1 nhưng anh T1 không đến Tòa án làm việc, cũng không cung cấp văn bản ý kiến cho Tòa án.

+ Ông Nguyễn Phong C, bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày: Ngày 05/9/2014, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 562 tờ bản đồ số 10 tại xã N, huyện T và ngôi nhà 3 tầng trên đất của ông V, bà T. Hai bên có lập "Giấy bán đất và nhà" được công chứng tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện T. Ông bà quản lý, sử dụng nhà đất từ đó đến nay. Giá chuyển nhượng viết trong giấy là 1,3 tỷ đồng. Ông bà đã thanh toán đầy đủ cho vợ chồng ông V, bà T.

Để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà còn phải trả thêm vào Ngân hàng N3 Chi nhánh huyện T, tỉnh Bắc Giang số tiền 500.000.000 đồng để giải chấp sổ đỏ. Trong ngày 17/6/2015, tại Văn phòng C1, vợ chồng ông bà và ông V, bà T, anh T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Phong C, bà Nguyễn Thị H. Trước khi hai bên mua bán đất thì chưa có thông báo nào của cơ quan chức năng cấm chuyển dịch tài sản nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hoàn toàn hợp pháp.

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Triệu L, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L. Tòa án đã giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng ông bà xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông C, bà H là hợp pháp, không thể vô hiệu nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:**

1. Ông Dương Văn T2, bà Dương Thị T3 và ông Dương Văn V đều thống nhất trình bày: Cụ Đỗ Thị N1 sinh năm 1929 (đã chết) và cụ Dương Văn T7 sinh năm 1928 (đã chết), sinh được 03 người con chung gồm ông Dương Văn T2, sinh năm 1956; bà Dương Thị T3, sinh năm 1958; ông Dương Văn V, sinh năm 1962. Trước khi chết, cụ N1 ở cùng vợ chồng ông Dương Văn V và bà Nguyễn Thị Tuyết .

Ông T2, bà T3 và ông V (ông V là bị đơn trong vụ án) đều xác định diện

tích 76,1m^2 đất ở lâu dài thuộc thửa số 562 tờ bản đồ số 10 thôn B, xã N (nay là tổ dân phố B, thị trấn N), huyện T, tỉnh Bắc Giang có nguồn gốc của ông Dương Văn V và bà Nguyễn Thị Tuyết m lại của Ủy ban nhân dân xã N (nay là Ủy ban nhân dân thị trấn N) chứ không phải đất của cụ N1. Trong vụ án này, ông T2, bà T3 không có ý kiến gì khác, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

2. Chị Dương Thị P và chị Dương Thị H1 là con của bà Nguyễn Thị T và ông Dương Văn V. Chị P và chị H1 đều ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T tham gia tố tụng. Quan điểm của chị P, chị H1 thống nhất với bà T.

3. Bà Phạm Thị L1 là vợ ông Đinh Triệu L (nguyên đơn), đã ủy quyền cho ông Đinh Triệu L tham gia tố tụng.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B do ông Nguyễn Quang V1; chức vụ Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T tham gia tố tụng trình bày: Ngày 17/6/2015, Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả huyện T có bàn giao hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông Nguyễn Phong C, bà Nguyễn Thị H; địa chỉ thường trú tại thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B).

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T đã kiểm tra hồ sơ đăng ký đất đai của ông Nguyễn Phong C, bà Nguyễn Thị H, thành phần hồ sơ gồm: 02 bản gốc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên tham gia hợp đồng ký kết đầy đủ được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 17/6/2015; Số công chứng 246/2015, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri AA024847 do UBND huyện T cấp ngày 23/11/2003 và 01 bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất seri AA024847 do UBND huyện T cấp ngày 23/11/2003; 01 Đơn đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; 02 tờ khai lệ phí trước bạ, 02 tờ khai thuế thu nhập cá nhân.

Ngày 18/6/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã lập Phiếu chuyển thông tin số 1590/PCTTĐC-VPĐK để chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế để làm cơ sở thông báo cho người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18 tháng 4 năm 2005 của Bộ T10 - Bộ T11 hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Ngày 18/6/2015, Chi Cục thuế huyện T ban hành Thông báo số 1567/TB-CCT thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và thông báo nộp thuế trước bạ cho các bên liên quan là ông Dương Văn V (bên chuyển nhượng), ông Nguyễn

Phong C (bên nhận chuyển nhượng) để thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Ngày 18/6/2015, ông Dương Văn V (bên chuyển nhượng), ông Nguyễn Phong C (bên nhận chuyển nhượng) đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với nhà nước.

Ngày 18/6/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T đã xác nhận nội dung đăng ký đất đai cho ông Nguyễn Phong C, bà Nguyễn Thị H theo Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Ông Đinh Triệu L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Dương Văn V, bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Phong C, bà Nguyễn Thị H ngày 17/6/2015 vô hiệu là không có căn cứ vì Hợp đồng trên được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, được công chứng theo quy định pháp luật; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Phong C đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với nhà nước và thực hiện đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

5. Văn phòng Công chứng Nguyễn Tư K do ông Nguyễn Tư K; Trưởng Văn phòng đại diện theo pháp luật trình bày: Theo hồ sơ công chứng lưu trữ tại Văn phòng C1 thì ngày 17/06/2015, ông Dương Văn V, bà Nguyễn Thị T, ông Dương Văn T1 cùng ông Nguyễn Phong C, bà Nguyễn Thị H đến Văn phòng C1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua kiểm tra các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như: GCNQSD đất, sổ hộ khẩu, Chứng minh nhân dân của các bên tham gia ký kết hợp đồng và văn bản cam kết về tài sản của bà Dương Thị P, bà Dương Thị H1 (là con đẻ ông Dương Văn V), Văn phòng công chứng thấy các giấy tờ nêu trên là bảo đảm tính pháp lý của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, đến ngày 17/06/2015 thì Văn phòng công chứng không nhận được bất kỳ thông tin nào về việc thửa đất có tranh chấp cũng như lệnh kê biên của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với thửa đất. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng số 246/2015, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/06/2015 là đúng quy định với Điều 40, Điều 41 luật công chứng 2014. Theo các quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự và Điều 184, Điều 185 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì thời hiệu khởi kiện đã hết. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện để không chấp nhận đơn yêu cầu của ông Đinh Triệu L.

Ngày 07/3/2023, Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với Thửa đất số 562, tờ bản đồ số 10 tại thôn B, xã N (nay là thị trấn N), huyện T, tỉnh Bắc Giang: Thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 587870 ngày 17/3/2017 cho ông Nguyễn Phong C và bà Nguyễn Thị H. Đất

hiện nay không có tranh chấp, tứ cận tiếp giáp: Phía Bắc tiếp giáp với mương, phía Nam tiếp giáp với hành lang đường tỉnh lộ 294; Phía Tây tiếp giáp với hộ ông Nguyễn Anh T8; Phía Đông tiếp giáp với hộ ông Nguyễn Đình T9. Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương vào thời điểm định giá là 10.000.000 đồng/m^2. Trên đất có 01 nhà 3 tầng xây kiên cố nhưng không xác định được diện tích cụ thể và kết cấu công trình. Hội đồng định giá không tiến hành định giá được giá trị tài sản trên đất.

Tại Biên bản xác minh ngày 07/3/2023, ông Nguyễn Văn B - Chủ tịch UBND thị trấn N cung cấp: Tháng 9 năm 2014, ông Dương Văn V, bà Nguyễn Thị T cùng ông Nguyễn Phong C, bà Nguyễn Thị H có đến nhờ ông chứng thực hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 562, tờ bản đồ số 10 ở B, xã N (nay là thị trấn N), huyện T, tỉnh Bắc Giang. Các bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất và giao nhận tiền, còn cụ thể thế nào ông không còn nhớ. Ông cũng giải thích cho các bên là hợp đồng không đúng mẫu nên không đủ cơ sở sang tên hợp đồng. Việc chứng thực giấy tờ chuyển nhượng không vào sổ chứng thực của Ủy ban. Việc ông Đào Duy T4 là ai, ký vào giấy bán nhà đất lúc nào thì ông không biết.

**** Tại Văn bản ngày 01/6/2023, đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên là ông Nguyễn Minh H4; chức vụ: Phó Phụ trách Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên trình bày:*** Ngày 07/12/2015, ông Đinh Triệu L có đơn yêu cầu thi hành án đối với Bản án số 21/2015/DS-ST ngày 01/9/2015 của TAND huyện Tân Yên; Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 15/2015/QĐ-PT ngày 12/11/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang. Ngày 08/12/2015, Chi Cục trưởng Chi Cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 74/QĐ-CCTHA ngày 8/12/2015 buộc ông Dương Văn V và bà Nguyễn Thị T; địa chỉ thôn C, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang phải thanh toán trả ông Đinh Triệu L và bà Phạm Thị L1 số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

Quá trình giải quyết thi hành án, Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của ông Dương Văn V và bà Nguyễn Thị T như sau: Hộ ông Dương Văn V trước đây có quản lý sử dụng diện tích 76,1m^2 đất tờ bản đồ số 10, thửa đất số 562; địa chỉ thửa dất: Thôn C, N, T, Bắc Giang. Ngày 17/6/2015, ông Dương Văn V và bà Nguyễn Thị T đã lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Phong C và bà Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng C1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được hoàn thiện thủ tục đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T ngày 18/6/2015.

Quá trình xác minh, Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên làm rõ: Tại thời điểm ông V, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C thì

chưa có bản án có hiệu lực pháp luật tuyên ông V, bà T phải có nghĩa vụ trả tiền cho ông L. Do đó, Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên không tiến hành kê biên tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 562 tờ bản đồ số 10 thôn C, xã N (nay là thị trấn N) huyện T, tỉnh Bắc Giang; đề nghị TAND tỉnh Bắc Giang giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do điều kiện công tác, đại diện Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp cho đến khi vụ án được giải quyết xong. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên đề nghị Tòa án không mở phiên họp kiểm tra việc giao nhận, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Chi Cục Thi hành án không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

*** Người làm chứng trình bày:**

- Ông Phùng Minh N trình bày: Ông và bà Nguyễn Thị T có quan hệ quen biết và bà T có một vài lần vay tiền của ông. Khoảng năm 2011, bà T có vay của ông 450 triệu đồng nhưng ông có đòi nhiều lần chưa trả. Đến đầu tháng 9/2014, bà T bán nhà cho ông C, bà H ở khu B và ông có liên hệ đòi nợ. Ngày 08/9/2014, bà T có trả ông 450 triệu đồng và có làm giấy viết tay. Ngoài ông thì bà T có trả nợ một số chủ nợ khác nhưng ông không biết là ai. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962 ở phố B, thị trấn N trình bày: Bà và bà T (bị đơn) có mối quan hệ làm ăn. Khoảng đầu năm 2014, bà T (bị đơn) có vay của bà 200 triệu đồng, khi vay thì hai bên có làm giấy vay nợ viết tay. Khoảng tháng 9/2014, bà được biết bà T có bán nhà cho ông C, bà H ở khu B nên bà có liên hệ đòi nợ và bà T có thu xếp trả nợ cho bà 200 triệu đồng vào khoảng cuối tháng 9, đầu tháng 10/2014. Bà T và bà có thống nhất xé giấy vay nợ đi. Ngoài bà thì bà T có trả nợ một số chủ nợ khác nhưng bà không biết là ai. Do bận công việc nên bà xin được vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án.

- Ông Nguyễn Xuân H2 trình bày: Ông là hàng xóm đối diện với nhà ông C, bà H. Ông C và bà H có mua nhà đất tại thửa số 562 tờ bản đồ số 10 khu B, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang từ khoảng giữa năm 2014. Ông C, bà H sau khi mua có sửa sang lại nhà và cho thuê nhà từ đó đến nay.

- Bà Nguyễn Thị T6 trình bày: Bà T do cần tiền làm ăn nên có vay tiền của bà nhiều lần với số tiền khác nhau. Tính đến tháng 9/2014, bà T còn nợ bà số tiền 400 triệu đồng. Trước đó, bà đã đòi nhiều lần nhưng do bà T làm ăn thất bát nên chưa trả được. Khoảng tháng 9/2014, bà T có bán nhà đất ở khu B cho ông C, bà H thì bà và một số chủ nợ có liên hệ đòi nợ. Bà T có thanh toán cho bà số tiền 400 triệu đồng vào ngày 20/9/2014. Khi bà T trả tiền bà có viết giấy biên nhận cho bà T.

- Ông Đào Duy T4 trình bày: Ông và ông C, bà H có quan hệ quen biết và ở cùng tổ dân phố T, thị trấn N. Ngày 05/9/2014, ông C, bà H có nhờ ông lên

Ủy ban nhân dân xã N (nay là thị trấn N) để chứng kiến việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 562 tờ bản đồ số 10 khu B, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang và toàn bộ tài sản trên đất. Tại Ủy ban nhân dân xã N, ông V, bà T, anh T1 đã thống nhất chuyển nhượng cho ông C, bà H nhà đất trên với giá 1.300.000.000 đồng. Ông có chứng kiến việc ông C, bà H giao đủ tiền cho vợ chồng bà T. Các bên có lập giấy bán nhà đất và cùng ký tên xác nhận. Chữ ký ở mục người làm chứng trong giấy bán đất và nhà ngày 05/9/2014 là của ông. Sau khi mọi người ký xong thì Ủy ban nhân dân xã có đóng dấu xác nhận. Toàn bộ quá trình có ông Nguyễn Văn B - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C3 và xác nhận. Ngoài sự việc tại Ủy ban nhân dân xã N4 trên thì mọi vấn đề khác ông không nắm được, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án.

- Ông Nguyễn Văn T5 trình bày: Ông là hàng xóm với ông C, bà H. Ông C, bà H có mua đất của ông V, bà T khoảng tháng 9/2014. Sau khi mua đất thì ông C, bà H có sửa sang lại nhà, thời điểm đó ông còn ở nhà, ông C có sang nhà ông hỏi có quen biết ai thì giới thiệu cho thuê nhà nên ông mới biết sự việc ông C, bà H mua đất của ông V, bà T. Đến khoảng tháng 12/2014 thì ông bị đi chấp hành án phạt tù đến năm 2017 ông mới trở về địa phương nên ông rất nhớ thời gian ông C, bà H đến sử dụng thửa đất trên. Ông C, bà H có cho nhiều người thuê nhưng cụ thể là những ai thì ông không biết. Ngoài ra thì việc chuyển nhượng giữa ông V, bà T và ông C, bà H cụ thể như thế nào thì ông không nắm được, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 và khoản 2 Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 166; Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Triệu L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 giữa ông Dương Văn V, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Phong C, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích 76,1m^2 đất ở lâu dài thuộc thửa số 562 tờ bản đồ số 10 thôn B, xã N (nay là tổ dân phố B, thị trấn N), huyện T, tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/6/2023, nguyên đơn Đinh Triệu L có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Triệu L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Đinh Triệu L có ý kiến: Giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 đã được công chứng tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn V3, bà Nguyễn Thị T, anh Dương Văn T1 với ông Nguyễn Phong C, bà Nguyễn Thị H và Giấy bán nhà đất ngày 05/9/2024 vô hiệu. Buộc ông V3 và bà T phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định. Vì các căn cứ, lý do sau:

Thứ nhất: Bản án sơ thẩm áp dụng Điều 210; 244 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu bổ sung của Nguyên đơn về việc tuyên bố Giấy bán nhà đất ngày 05/9/2014 vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật, vì tại phiên tòa ngày 27/02/2023, ông C mới nộp cho Tòa án Giấy bán nhà đất ngày 05/9/2014 (bản gốc) và giấy bán nhà đất ngày 05/9/2014 thể hiện đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 562 tờ bản đồ số 10, cũng là đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng mà Nguyên đơn đang giải quyết nên yêu cầu này vẫn nằm trong phạm vi khởi kiện ban đầu, không vượt quá như nhận định của bản án sơ thẩm.

Thứ hai: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 đối với thửa đất số 562, tờ bản đồ số 10; địa chỉ tại xã N là hợp đồng chuyển nhượng không đảm bảo về chủ thể tham gia, thiếu ý kiến của những người là các đồng sử dụng đất, là hợp đồng giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án và có đối tượng không thực hiện được thuộc trường hợp vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị T có ý kiến: Thửa đất số 562 tờ bản đồ số 10 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà, do vợ chồng ba mua của UBND xã. Mẹ chồng bà và các con bà không có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất. Hơn nữa, năm 2009 mẹ chồng bà chết, đến năm 2005 mới có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh trai và chị gái chồng không có ý kiến gì, đều xác định là đất của vợ chồng bà, các con bà cũng có ý kiến rằng không có quyền lợi liên quan đến thửa đất. Việc vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất năm 2014 cho ông Nguyễn Phong C và bà Nguyễn Thị H năm 2014 bao gồm cả nhà trên đất, đã nhận tiền, giao nhà nhưng khi đó bìa đỏ còn thế chấp tại ngân hàng nên chỉ làm giấy viết tay ngày 05/9/2014 có xác nhận của UBND xã. Đến năm 2015, ông C, bà H trả hết tiền cho vợ chồng bà số tiền còn nợ ngân hàng thì mới lấy được bìa đỏ ra để ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/6/2015 tại Văn phòng C1 và ông C, bà H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T công nhận và điều chỉnh biến động, đến ngày 17/3/2017, ông C, bà H được

cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Phong C có ý kiến: Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà T là hợp pháp, đã trả hết tiền, nhận nhà đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng có sửa chữa lại và cho thuê; trong đó có thời gian cho bà T thuê lại; Đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, giải quyết và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Trên cơ sở tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V3, bà T và ông C, bà H năm 2015 được thiết lập vào thời điểm chưa có bản án của Tòa án về việc người chuyển nhượng phải có nghĩa vụ thi hành án, không có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, về quy trình thi hành án ông L không có ý kiến trong thời hạn được thông báo; về số tiền 1,3 tỷ đồng chuyển nhượng ông bà Tuyết V4 nhận và đã dùng trả nợ. Nhà đất không phải là tài sản thế chấp. Do vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Triệu L đảm bảo thời hạn, nội dung, hình thức nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 đã được công chứng tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn V3, bà Nguyễn Thị T, anh Dương Văn T1 với ông Nguyễn Phong C, bà Nguyễn Thị H và Giấy bán nhà nhất ngày 05/9/2024 vô hiệu. Buộc ông V3 và bà T phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định, cụ thể:

[3] Xét kháng cáo của Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 đối với thửa đất số 562, tờ bản đồ số 10 địa chỉ tại xã N vi phạm điều cấm của pháp luật do không đảm bảo về chủ thể tham gia, thiếu ý kiến của những người là các đồng sử dụng đất, thấy: Nguồn gốc quyền sử dụng 76,1m^2 đất ở lâu dài thuộc thửa số 562 tờ bản đồ số 10 thôn B,

xã N (nay là tổ dân phố B, thị trấn N), huyện T, tỉnh Bắc Giang: Theo lời khai của ông V3, bà T quyền sử dụng thửa số 562 nói trên là do ông V3, bà T mua của Ủy ban nhân dân xã N năm 1996 với giá là 20.000.000 đồng. Ngày 23/11/2003, vợ chồng ông được UBND huyện T cấp GCNQSD đất số AA 024847, thửa đất số: 562, tờ bản đồ số 10; địa chỉ thửa đất: Xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang mang tên hộ ông Dương Văn V. Tại thời điểm này, hộ gia đình ông Dương Văn V có 6 người gồm cụ Đỗ Thị N1, ông Dương Văn V, bà Nguyễn Thị T, anh Dương Văn T1, chị Dương Thị H1, chị Dương Thị P2. Tuy nhiên, ông Dương Văn T2, bà Dương Thị T3 và ông Dương Văn V (hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đỗ Thị N1), chị Dương Thị H1, chị Dương Thị P (các con của ông V, bà T) đều khẳng định nhà, đất tại địa chỉ trên là của vợ chồng ông Dương Văn V, bà Nguyễn Thị T, không liên quan gì đến cụ N1 và các con của ông V, bà T). Thông báo ngày 17/5/1996 về việc ông Dương Văn V phải nộp tiền đất 20.000.000 đồng cho UBND xã N (BL 313). Do vậy, đủ căn cứ xác định quyền sử dụng đất đối với diện tích 76,1m^2 đất ở lâu dài thuộc thửa số 562 tờ bản đồ số 10 thôn B, xã N (nay là tổ dân phố B, thị trấn N), huyện T, tỉnh Bắc Giang của ông Dương Văn V và bà Nguyễn Thị Tuyết . Ngày 17/6/2015, ông V, bà T thanh toán toàn bộ số nợ cho Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N3 để giải chấp tài sản. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/6/2015, tài sản chuyển nhượng không còn thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào, không bị kê biên hay bị áp dụng biện pháp ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền nào, ông V và bà T là người sử dụng đất hợp pháp có toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng theo quy định tại Điều 166; Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai năm 2013. Việc ông V, bà T cùng con trai anh Dương Văn T1 giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà H là đảm bảo quy định của pháp luật. Do đó, quan điểm hợp đồng trên vi phạm điều cấm của pháp luật là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét ý kiến kháng cáo của Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 là hợp đồng giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, Hội đồng xét xử thấy:

[5] Căn cứ lời khai của các đương sự, lời khai người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định: Ngày 05/9/2014, tại UBND xã N (nay là thị trấn N), ông V và bà T đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng 76,1m^2 đất ở lâu dài thuộc thửa số 562 tờ bản đồ số 10 thôn B, xã N (nay là tổ dân phố B, thị trấn N), huyện T, tỉnh Bắc Giang và toàn bộ tài sản trên đất cho ông Nguyễn Phong C và bà Nguyễn Thị H. Hai bên có lập "Giấy bán nhà đất" với sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn B - Phó Chủ tịch UBND xã N và ông Đào Duy T4. Ông B và ông T4 đều xác nhận ông C, bà H đã giao tiền cho ông V, bà T. Tại thời điểm này, nhà đất đang được ông V, bà T thế chấp tại Chi

nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện N3, tỉnh Bắc Giang để vay vốn. Việc ông V, bà T đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho ông C, bà H từ tháng 9 năm 2014, đã bàn giao nhà và nhận tiền được nhiều người biết và chứng kiến. Ông C, bà H sau khi nhận chuyển nhượng có sửa sang lại nhà cửa và cho một số người thuê lại, trong đó có gia đình bà T. Do vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là thực tế.

[6] Ngày 17/6/2015, tại Văn phòng C1, ông Dương Văn V, bà Nguyễn Thị T, anh Dương Văn T1 và ông Nguyễn Phong C, bà Nguyễn Thị H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên. Ngày 18/6/2015 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T công nhận và điều chỉnh biến động tại trang 4 GCNQSDĐ đã cấp. Ngày 17/3/2017, ông C, bà H đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi GCNQSDĐ số CG 587870 công nhận quyền sử dụng diện tích 76,1m^2 đất ở lâu dài thuộc thửa số 562 tờ bản đồ số 10 thôn B, xã N. Hợp đồng ký kết sau khi Tòa án nhân dân huyện Tân Yên thụ lý vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa nguyên đơn là ông L với bị đơn là ông V, bà T. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, không có quyết định của cơ quan có thẩm quyền cấm ông V, bà T chuyển nhượng nhà đất, chưa có bản án có hiệu lực của Tòa án xác định ông V, bà T có nghĩa vụ trả nợ cho ông L. Mặt khác, căn cứ vào lời khai của một số người làm chứng và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định ông V, bà T bán nhà đất cho ông C, bà H để thanh toán tiền cho một số chủ nợ trên địa bàn huyện T, tỉnh Bắc Giang. Do vậy, căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2016 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự, không có căn cứ chấp nhận quan điểm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 vô hiệu do giả tạo, nhằm mục đích tẩu tán tài sản.

[7] Xét quan điểm của ông L cho rằng hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện thì thấy: Trong hợp đồng ngày 17/6/2015 không nêu rõ việc chuyển nhượng tài sản trên đất. Tuy nhiên, nội dung "Giấy bán nhà đất" ngày 05/9/2014 và lời khai của các bên tham gia giao kết hợp đồng đều xác định ý chí của các bên là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên thửa đất số 562 tờ bản đồ số 10 thôn B, xã N. Trên thực tế, bên chuyển nhượng đã nhận tiền và bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bên nhận chuyển nhượng. Các bên trong hợp đồng không có ý kiến về việc hợp đồng có đối tượng không thực hiện được. Do vậy, có đủ cơ sở xác định ông V, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất cho ông C, bà H. Kháng cáo của Nguyên đơn cho rằng hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2015 đối với diện tích 76,1m^2 đất ở lâu dài thuộc thửa số 562 tờ bản đồ số 10 thôn B, xã N (nay là tổ dân phố B, thị trấn N), huyện T, tỉnh Bắc Giang giữa ông Dương Văn V, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Phong C, bà Nguyễn Thị H được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K theo quy định của pháp luật. Ngày 18/6/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T công nhận việc chuyển nhượng và điều chỉnh biến động tại trang 4 GCNQSDĐ đã cấp. Ngày 17/3/2017, ông C, bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi GCNQSDĐ số CG 587870 công nhận quyền sử dụng diện tích 76,1m^2 đất ở lâu dài thuộc thửa số 562 tờ bản đồ số 10 thôn B, xã N. Các bên tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

[9] Từ các căn cứ nêu trên, xét thấy Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Triệu L là có căn cứ. Ông L kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ làm thay đổi nội dung vụ án, do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Triệu L.

[10] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có cùng quan điểm với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử.

[11] Về án phí, chi phí tố tụng khác: Ông Đinh Triệu L không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ như bản án sơ thẩm quyết định là đúng quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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.

2. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Triệu L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Triệu L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng); được trừ vào tiền tạm ứng án phí

đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0000113 ngày 10/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

"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 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 và 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"

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- Cục THADS tỉnh Bắc Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP; HSVA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Hoa