

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **180/2024/DS-PT**

Ngày: 21/03/2024

V/v: Yêu cầu tuyên huỷ hợp
đồng chuyển nhượng QSD đất;
tuyên văn bản công chứng vô
hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh;
Ông Lê Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức -Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 03 năm 2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 422/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023, về việc: “Yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; tuyên văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án sơ thẩm số 106/2022/DS-ST ngày 15/08/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 678/2023/QĐ-PT ngày 29/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 74/2024/QĐHPT-PT ngày 25/01/2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 56/2024/TB-DS ngày 15/02/2024; Thông báo thay đổi lịch xét xử số 82/2024/TB-TA ngày 28/02/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 137/2024/QĐHPT-PT ngày 07/03/2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Bích N**, sinh năm 1981; địa chỉ: **Tổ F, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái**;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Phạm Bích N**: Luật sư **Huỳnh Thanh T - Văn phòng L2, Đoàn Luật sư Thành phố H**.

2/ Đồng bị đơn:

2.1. Ông **Lê Đức O**, sinh năm 1979; nơi ĐKTT: **Thôn A, xã C, huyện T, Thành phố Hà Nội**; nơi cư trú hiện nay: **Tổ E, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái**.

2.1. Bà **Kiều Thị M**, sinh năm 1981; địa chỉ: **Tổ E, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Lê Đức O**: Bà **Kiều Thị M**. 3/

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Nguyễn Ngọc S**, sinh năm 1958; nơi ĐKTT: **Số I, hẻm C, đường B, phường V, quận B, Thành phố Hà Nội**; nơi cư trú hiện nay: **Thôn H, xã B, huyện T, Thành phố Hà Nội**.

3.2. Bà **Đinh Thị T1**, sinh năm 1980; địa chỉ: **Thôn C, xã T, huyện H, Thành phố Hà Nội**.

3.3. Ông **Bùi Huy H**; sinh năm 1975 và bà **Đặng Thị B**, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: **Thôn D, xã V, huyện P, Thành phố Hà Nội**.

3.4. Bà **Đoàn Thị Minh T2**, sinh năm 1986; cháu **Nguyễn Hữu H1**, sinh năm 2005; cháu **Nguyễn Thúy H2**, sinh năm 2007; cháu **Bùi Minh L**, sinh năm 2021; cùng địa chỉ: **Khu tái định cư D, thôn B, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội**.

Người đại diện theo pháp luật của cháu **H1**, cháu **H2**, cháu **L** là bà **Đoàn Minh T3** (mẹ của các cháu).

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Nguyễn Ngọc S**, bà **Đinh Thị T1**, bà **Đặng Thị B**, bà **Đoàn Minh T3** là: Ông **Bùi Huy H**, sinh năm 1975; địa chỉ: **Thôn D, xã V, huyện P, Thành phố Hà Nội**.

3.5. **Văn phòng C1, Thành phố Hà Nội**; địa chỉ: **Tổ dân phố Đ, thị trấn L, huyện T, Thành phố Hà Nội**; Người đại diện theo pháp luật: Bà **Chu Thị T4**. Trưởng Văn phòng.

3.6. **Chi cục Thi hành án huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội**; địa chỉ: **Thị trấn L, huyện T, Thành phố Hà Nội**; Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị H3** - Chi cục trưởng; Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông **Vũ Văn T5** - Chấp hành Viên.

4/ Người kháng cáo: Bà **Phạm Bích N**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn - bà **Phạm Bích N** trình bày:

Tại Bản án dân sự số 13/2019/DSST ngày 30/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái đã tuyên buộc ông **Lê Đức O** và bà **Kiều Thị M** phải trả

nợ cho bà **Phạm Bích N** tổng số tiền là 5.725.252.000đ và khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc kể từ sau ngày tuyên án sơ thẩm cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại hợp đồng vay tiền.

Sau khi có bản án, vợ chồng ông **O**, bà **M** đã bán một căn nhà và đất tại tỉnh Yên Bái nhưng không trả tiền cho bà **N**.

Ngày 13/02/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái đã ra Quyết định thi hành án đối với ông **Lê Đức O** và bà **Kiều Thị M** để trả số tiền 5.725.252.000đ cho bà **N**.

Ngày 10/3/2020, ông **Lê Đức O** và bà **Kiều Thị M** đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m², địa chỉ: **Lô S, Khu tái định cư D, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội** cho vợ chồng ông **Nguyễn Ngọc S** và bà **Đinh Thị T1** (sau đây gọi tắt là thửa đất số 28).

Việc ông **O**, bà **M** bán tài sản trên mà không nhằm trả nợ cho bà **N** là việc tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, nên ngày 23/3/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên có Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thế chấp, thay đổi hiện trạng tài sản nêu trên. Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **O**, bà **M** với ông **S** bà **T1** không thể thực hiện được.

Ngày 25/5/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên có Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS về việc ủy thác thi hành án cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Ngày 04/6/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất đã có Quyết định thi hành án số 907/QĐ-CCTHADS. Trong quá trình tổ chức thi hành án, ông **O**, bà **M** không có tiền để thanh toán nợ cho bà **N**. Chi cục thi hành án đã xác minh ông **O**, bà **M** có tài sản là thửa đất số 28, đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 873776, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-TTH 12232. Do vậy, thửa đất số 28 của ông **O**, bà **M** phải được kê biên, phát mại để thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với bà **N**. Tuy nhiên, ngày 10/3/2020, ông **O** bà **M** đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 28.

Bà **N** nhận thấy: Ông **O**, bà **M** biết mình có nghĩa vụ phải thi hành án là trả nợ cho bà **N** số tiền 5.725.252.000đ nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng thửa đất số 28 cho ông **S**, bà **T1** là có căn cứ xác định ông **O**, bà **M** giao dịch chuyển nhượng quyền

sử dụng đất nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Ngày 19/7/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất đã thông báo cho bà N để yêu cầu Tòa án hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó. Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 28 giữa vợ chồng ông O, bà M với vợ chồng ông S, bà T1 do Văn phòng C1.

Trong khi cơ quan thi hành án huyện T đang tiến hành các thủ tục thi hành án thì ông S đã xây dựng trái phép một căn nhà cấp 4 (nhà xây bằng gạch, tường 110mm, khung thép, mái lợp tôn có diện tích 21m²).

Để đảm bảo cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà N đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất giải quyết các yêu cầu sau:

1. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m², địa chỉ: Lô S, khu tái định cư D, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội, giữa ông Lê Đức O, bà Kiều Thị M với ông Nguyễn Ngọc S và bà Đinh Thị T1.

2. Tuyên bố văn bản công chứng số: 1159/2020/HĐCN quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 3 năm 2020, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông Lê Đức O, bà Kiều Thị M với ông Nguyễn Ngọc S và bà Đinh Thị T1 vô hiệu. Không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Đề nghị Tòa án xác định chủ sở hữu và giá trị của các công trình xây dựng trên thửa đất số 28 để làm cơ sở cho việc giải quyết thi hành án sau này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Lê Đức O và bà Kiều Thị M do bà Kiều Thị M đại diện trình bày:

Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì vợ chồng bà không có hành vi tẩu tán tài sản, với lý do sau: Do vợ chồng bà cần vốn làm ăn, nên phải vay tiền Ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh Y- Phòng G (sau đây gọi tắt là Ngân hàng B1). Vợ chồng bà chỉ có 02 khối tài sản đất nhà (01 tài sản ở Yên Bái, 01 tài sản là thửa đất số 28 ở Khu tái định cư D, xã T, huyện T, Hà Nội) đã bị thế chấp cho Ngân hàng B1 nhưng không đủ vốn, nên vợ chồng bà phải vay thêm một số người khác trong đó có bà Phạm Bích N và ông Nguyễn Ngọc S.

Năm 2019, bà N có đòi nợ nhiều lần, do dịch bệnh C và suy thoái kinh tế không làm ăn được, vợ chồng bà không có khả năng thanh toán nên bà N đã khởi kiện đòi nợ vợ chồng bà tại Tòa án nhân dân huyện Lục Yên. Quá trình giải quyết vụ án, tại Tòa án huyện L, vợ chồng bà có nói với bà N: Hiện nay vợ chồng bà không có tiền trả nợ, chỉ còn 01 tài sản là thửa đất số 28 ở xã T đang thế chấp tại Ngân hàng B1, nếu bà N muốn lấy thửa đất số 28 thì bỏ tiền ra trả nợ vào Ngân hàng B1 để vợ chồng bà giải chấp thửa đất số 28 ra thực hiện chuyển nhượng cho bà N, nhưng bà N trả lời là bà N

chỉ lấy tiền, không lấy đất vì thời điểm đó giá đất trên thị trường không ổn định. Bà N có gia hạn 01 tháng để vợ chồng bà bán đất trả tiền cho bà N nhưng không bán được. Sau đó, Ngân hàng B1 và ông S cùng thúc giục đòi nợ nên vợ chồng bà có trao đổi với ông S cũng với nội dung đã trao đổi với bà N nêu trên thì ông S đồng ý lấy thửa đất số 28 để trừ nợ. Vợ chồng bà và ông S thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 28 là 4.800.000.000đ, trừ khoản nợ năm 2018 vợ chồng bà vay ông S là 1.700.000.000đ, còn lại 3.100.000.000đ vợ chồng bà và ông S đến Ngân hàng B1 thanh toán khoản nợ của vợ chồng bà tại Ngân hàng B1 để giải chấp tài sản. Vợ chồng bà không được nhận bất kỳ khoản tiền thừa nào. Do vậy, không thể nói là vợ chồng bà tẩu tán tài sản. Vợ chồng bà đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông S đã ký có công chứng tại Văn phòng C1. Thửa đất số 28 không phải của vợ chồng bà nữa; vợ chồng bà không có tranh chấp gì đối với Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 28 cho vợ chồng ông S nên Tòa án không phải xem xét.

Tại đơn yêu cầu độc lập, các văn bản tiếp theo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc S và bà Đinh Thị T1 do ông Nguyễn Ngọc S đại diện trình bày:

Ông và vợ chồng ông O và bà M có quan hệ quen biết nhau từ lâu vì ông và ông O là người cùng quê T. Ngày 05/02/2018 vợ chồng ông O bà M có vay của ông số tiền 1.700.000.000 đồng để làm vốn, thời hạn vay 12 tháng, không tính lãi suất. Do làm ăn thua lỗ nên đến hạn ông O bà M không có tiền trả nợ cho ông mà xin khất. Đầu năm 2020, do cần tiền nên ông có bảo vợ chồng ông O, bà M trả tiền thì ông O bà M có nói không có tiền trả, hiện nay còn một thửa đất số 28 đang thế chấp tại Ngân hàng B1 bảo đảm cho số tiền nợ của ông O, bà M là 3.100.000.000đ. Nếu ông đồng ý lấy thửa đất số 28 thì trả khoản tiền nợ trên vào Ngân hàng B1 để giải chấp tài sản ra và ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông và ông O bà M thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 28 là 4.800.000.000đ. Số tiền này được thanh toán theo hình thức: Trừ khoản ông O, bà M nợ ông 1.700.000.000đ, số tiền còn lại 3.100.000.000đ ông trả vào khoản nợ của ông O, bà M tại Ngân hàng B1.

Do ông không đủ số tiền 3.100.000.000đ, nên ông có rủ ông Bùi Huy H (sinh năm 1975, trú tại: thôn D, xã V, huyện P) mua chung nhau với ông thửa đất số 28 của ông O, bà M (ông và ông H cũng quen biết nhau từ lâu) thì ông H đồng ý. Ngày 01/3/2020, ông và ông H cùng nhau ký Hợp đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng chung nhau thửa đất số 28. Số tiền mỗi bên góp là 2.400.000.000đ. Ngoài khoản tiền phải thanh toán cho ông O, bà M nêu trên thì ông và ông H cũng thỏa thuận quá trình giao kết

hợp đồng phải nộp các khoản tiền lệ phí phát sinh theo quy định của nhà nước thì hai bên cũng chia đôi mỗi bên chịu 50%.

Ông và ông H thỏa thuận: Ông là người quản lý toàn bộ số tiền góp vốn của hai bên và đại diện đứng tên trong hợp đồng nhận chuyển nhượng và trực tiếp làm thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 28 với ông O, bà M. Sau khi ông thực hiện xong thủ tục nhận chuyển nhượng và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, trường hợp một hoặc hai bên có nhu cầu sử dụng đất thì sẽ phân chia thửa đất làm 02 phần, mỗi bên quản lý sử dụng 150m², phân chia theo mặt đường. Trường hợp cả hai bên không có nhu cầu sử dụng thì sẽ thống nhất để chuyển nhượng.

Sau khi ông H giao cho ông đủ số tiền 2.400.000.000đ, ngày 09/3/2020 ông cùng ông O, bà M đến Ngân hàng B1 và ông đã giao cho ông O số tiền 3.100.000.000đ để ông O thanh toán nợ cho Ngân hàng B1. Sau đó được Ngân hàng B1 giải chấp tài sản và trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 28. Ngày 10/3/2020, ông cùng ông O, bà M đến Văn phòng Đ2 - Chi nhánh huyện T đăng ký xóa thế chấp rồi hai bên đến Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1159/2020/HĐCN. Trước khi ký hợp đồng thì Văn phòng công chứng đã kiểm tra trên hệ thống quản lý thấy thửa đất số 28 không bị ngăn chặn giao dịch, là tài sản hợp pháp của ông O bà M nên Văn phòng công chứng đã thực hiện việc chứng thực hợp đồng. Sau khi được chứng thực hợp đồng, ngày 11/3/2020 ông đã nộp hồ sơ đến Văn phòng Đ2- Chi nhánh huyện T để làm thủ tục đăng ký và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 17/3/2020, Văn phòng Đ2 chi nhánh huyện T ra thông báo số 73/TB-VPĐK thông báo trả lại hồ sơ cho ông với lý do thửa đất số 28 không được thực hiện giao dịch vì ngày 16/3/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái có ban hành Thông báo số 15/TB-CCTHADS về việc hạn chế quyền trong giao dịch dân sự đối với thửa đất số 28. Do vậy, ông đã làm đơn khiếu nại Cơ quan thi hành án.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 28 thì ông và ông H có làm một gian nhà cấp 4 khoảng 30m² để trồng giữ đất. Tiếp theo ông H đã xây dựng thêm một số ngôi nhà cấp 4 khác trên đất để lấy chỗ sinh sống.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Bích N; quan điểm của ông thấy rằng yêu cầu khởi kiện của bà N là không có căn cứ, vì các lý do sau: 1/ Thửa đất số 28 không phải là tài sản ông O bà M thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của bà N. 2/ Trước thời điểm ông O bà M chuyển nhượng cho ông thì thửa đất số 28 đang được ông O bà M thế chấp để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh Y- Phòng giao dịch Đ. 3/ Trước khi chuyển nhượng cho ông thì ông O, bà M đã thỏa thuận với

bà N để bà N nhận chuyển nhượng thửa đất số 28 trừ vào khoản nợ của bà N và thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh Y- Phòng giao dịch Đ để giải chấp tài sản, nhưng bà N không đồng ý. 4/ Ông O, bà M chuyển nhượng thửa đất số 28 cho ông với giá 4.800.000.000đ là để trả khoản nợ 1.700.000.000đ vay của ông năm 2018 và trả khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh Y- Phòng giao dịch Đ chứ không nhằm mục đích bán để tẩu tán tài sản, không trả nợ cho bà N như bà N đã trình bày trong đơn khởi kiện.

Vậy, Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà N và giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đức O, bà Kiều Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc S, bà Đinh Thị T1, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 28 ở khu tái định cư dân dụng B, xã T, được lập tại Văn phòng C1.

Trường hợp Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phạm Bích N để tuyên vô hiệu hợp đồng thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Lê Đức O và bà Kiều Thị M phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông đối với thửa đất số 28 theo mức giá chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm hiện nay và bồi thường toàn bộ tài sản do ông và ông H xây dựng trên thửa đất số 28.

Ông không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết việc góp vốn giữa ông và ông H về việc nhận chuyển nhượng chung nhau thửa đất số 28.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Huy H, bà Đặng Thị B và bà Đoàn Minh T3 do ông Bùi Huy H đại diện trình bày:

Ngày 01/3/2020, ông và ông S cùng nhau góp vốn để nhận chuyển nhượng chung nhau thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m², địa chỉ: Lô S, khu tái định cư D, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội của ông Lê Đức O- sinh năm 1979 và vợ là bà Kiều Thị M- sinh năm 1981, trú tại: tổ E, xã Y, huyện L, tỉnh Yên Bái với giá 4.800.000.000đ.

Ông và ông S thỏa thuận mỗi bên góp 50% số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 28 là 2.400.000.000đ. Ngoài khoản tiền phải thanh toán cho ông O, bà M thì ông và ông S cũng thỏa thuận quá trình giao kết hợp đồng phải nộp các khoản tiền lệ phí phát sinh theo quy định của nhà nước thì hai bên cũng chia đôi mỗi bên chịu 50%.

Việc thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất số 28 giữa ông và ông S có được hai bên lập thành “Hợp đồng góp vốn” ngày 01/3/2020 và chỉ có ông cùng ông Sùng t ký xác nhận hợp đồng với nhau, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Các ông thỏa thuận: ông S là người quản lý toàn bộ số tiền góp vốn của hai bên và đại diện đứng tên trong hợp đồng nhận chuyển nhượng và trực tiếp làm thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 28 với ông O, bà M.

Sau khi ông S thực hiện xong thủ tục nhận chuyển nhượng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, trường hợp một hoặc hai bên có nhu cầu sử dụng đất thì các ông sẽ phân chia thửa đất làm 02 phần, mỗi bên quản lý sử dụng 150m², phân chia theo mặt đường. Trường hợp cả hai bên không có nhu cầu sử dụng thì sẽ thống nhất để chuyển nhượng.

Sau khi ông giao cho ông S đủ số tiền 2.400.000.000đ, thì ngày 10/3/2020 vợ chồng ông S, bà T3 cùng ông O, bà M đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28 tại Văn phòng C1. Trước khi ký hợp đồng thì Văn phòng công chứng đã kiểm tra trên hệ thống quản lý thấy thửa đất số 28 không bị ngăn chặn giao dịch, là tài sản hợp pháp của ông O, bà M nên Văn phòng công chứng đã thực hiện việc chứng thực hợp đồng. Sau khi được chứng thực hợp đồng, ngày 11/3/2020 ông S đã nộp hồ sơ đến Văn phòng Đ2- Chi nhánh huyện T để làm thủ tục đăng ký và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 17/3/2020, Văn phòng Đ2- Chi nhánh huyện T ra thông báo số 73/TB-VPĐK thông báo trả lại hồ sơ cho ông S với lý do thửa đất số 28 không được thực hiện giao dịch vì ngày 16/3/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái có ban hành Thông báo số 15/TB-CCTHADS về việc hạn chế quyền trong giao dịch dân sự đối với thửa đất số 28.

Lý do ông và ông S nhận chuyển nhượng thửa đất số 28 như sau: Ông S và ông O là người cùng quê, chơi thân với nhau. Tháng 02/2018, vợ chồng ông O, bà M có vay của ông S số tiền 1.700.000.000đ với thời hạn 12 tháng, không tính lãi suất. Do vợ chồng ông O, bà M làm ăn thua lỗ nên đến hạn không trả được nợ cho ông S. Cuối tháng 02/2020, vợ chồng ông O, bà M có trao đổi với ông S muốn bán thửa đất số 28 cho ông S để trừ nợ và lấy tiền trả nợ Ngân hàng B1. Giá chuyển nhượng thửa đất số 28 là 4.800.000.000đ. Tại thời điểm này thửa đất số 28 đang được vợ chồng ông O, bà M thế chấp vay vốn tại Ngân hàng B1 - Chi nhánh Y- Phòng giao dịch Đ. Nếu ông S đồng ý nhận chuyển nhượng thì giao tiền để ông O, bà M thanh toán cho Ngân hàng B1 và giải chấp tài sản xong sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông S. Do khoản tiền ông S cho vợ chồng ông O vay chỉ có 1.700.000.000đ, nếu mua đất thì ông S phải chuyển tiếp cho vợ chồng ông O là 3.100.000.000đ, nhưng ông S không đủ tiền. Do vậy, ông S đã rủ ông mua chung nhau thửa đất số 28 với ông S, vì ông đang cần chỗ ở tại xã T để thuận tiện cho công việc làm ăn nên ông đồng ý mua chung.

Ngày 09/3/2020, ông S mang tiền lên Yên Bái sau đó cùng vợ chồng ông O đến Ngân hàng B1 để ông O thanh toán nợ cho Ngân hàng B1. Số tiền ông S giao cho vợ chồng ông O là 3.100.000.000đ tại Ngân hàng B1. Sau khi ông O thanh toán nợ thì Ngân hàng B1 đã giải chấp tài sản là thửa đất số 28 và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông O. Ngày 10/3/2020, ông O và bà M đến Văn phòng Đ2 - Chi nhánh

huyện T xóa nội dung đăng ký thế chấp, sau đó cùng vợ chồng ông S đến Văn phòng C1 ký luân hợp đồng chuyển nhượng.

Như vậy, tổng số tiền 4.800.000.000đ ông S phải thanh toán cho ông O và bà M để nhận chuyển nhượng thửa đất số 28 được thanh toán bằng hai cách đó là: Đối trừ số tiền 1.700.000.000đ ông O và bà M vay của ông S tháng 02/2018; ông S chuyển tiền mặt cho ông O và bà M 3.100.000.000đ để ông O, bà M thanh toán trả nợ Ngân hàng B1. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 28 thì ông và ông S có làm một gian nhà cấp 4 khoảng 30m² để trông giữ đất. Tiếp theo ông đã xây dựng thêm một số ngôi nhà cấp 4 khác trên đất để lấy chỗ sinh sống. Số tài sản này đã được Tòa án ghi nhận trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/6/2023. Hiện nay ông cùng bà Đoàn Minh T3 và các con của bà T3 là cháu Nguyễn Hữu H1, cháu Nguyễn Thúc H2, cháu Bùi Minh L đang sinh sống trên thửa đất số 28.

Nay bà Phạm Bích N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đức O, bà Kiều Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc S, bà Đinh Thị T1, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 28 ở khu tái định cư dân dụng B, xã T, được lập tại Văn phòng C1. Quan điểm của ông thấy rằng yêu cầu khởi kiện của bà N là không có căn cứ, vì các lý do sau: 1/ Thửa đất số 28 không phải là tài sản ông O, bà M thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của bà N. 2/ Trước thời điểm ông O, bà M chuyển nhượng cho ông S thì thửa đất số 28 đang được ông O, bà M thế chấp để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng B1. 3/ Trước khi chuyển nhượng cho ông S thì ông O, bà M đã thỏa thuận với bà N để bà N nhận chuyển nhượng thửa đất số 28 trừ vào khoản nợ của bà N và thanh toán nợ cho Ngân hàng B1 để giải chấp tài sản, nhưng bà N không đồng ý. 4/ Ông O, bà M chuyển nhượng thửa đất số 28 cho ông S với giá 4.800.000.000đ là để trả khoản nợ 1.700.000.000đ vay của ông S năm 2018 và trả khoản nợ tại Ngân hàng B1 chứ không nhằm mục đích bán để tẩu tán tài sản, không trả nợ cho bà N như bà N đã trình bày trong đơn khởi kiện.

Vậy, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà N và giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đức O, bà Kiều Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc S, bà Đinh Thị T1, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 28 ở Khu tái định cư D, xã T, được lập tại Văn phòng C1.

Ông không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết việc góp vốn giữa ông và ông S về việc nhận chuyển nhượng chung nhau thửa đất số 28.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 10/3/2020, Văn phòng C1 có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng là ông Lê Đức O, sinh năm 1979, có hộ khẩu thường trú tại: Thôn A, xã C, huyện T, thành phố Hà Nội, cùng vợ là bà Kiều Thị M, sinh năm 1981, có hộ khẩu thường trú tại: Tổ E, Y, huyện L, tỉnh Yên Bái (địa chỉ thường trú cũ: Tổ dân phố số H, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái). Bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1958, có hộ khẩu thường trú tại: số I hẻm C đường B, phường V, quận B, Thành phố Hà Nội, cùng vợ là bà Đinh Thị T1, sinh năm 1980, có hộ khẩu thường trú tại: Thôn C, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội.

Tài sản chuyển nhượng: Toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00, diện tích 300,0m² tại địa chỉ: Lô S, khu T, xã T, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 873776, số vào sổ cấp GCN: CS-TTH 12232 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 29/12/2018 đứng tên ông Lê Đức O và bà Kiều Thị M.

Sau khi kiểm tra hồ sơ do người yêu cầu công chứng cung cấp, đối chiếu với quy định của pháp luật về công chứng, Văn phòng C1 nhận thấy có đủ cơ sở pháp lý để thụ lý và giải quyết yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Cụ thể như sau:

Thứ nhất: Về hồ sơ yêu cầu công chứng cung cấp gồm: Phiếu yêu cầu công chứng. Giấy tờ chứng minh quyền tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 873776, số vào sổ cấp GCN: CS-TTH 12232 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 29/12/2018. Căn cước công dân/Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

Hồ sơ yêu cầu công chứng do các bên cung cấp là bản gốc có nội dung hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 40 và điều 41 của Luật Công chứng 2014 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Văn phòng C1 theo quy định tại điều 42 Luật công chứng 2014. Do đó, Văn phòng C1 đã tiếp nhận, thụ lý hồ sơ và thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Thứ hai: Về quyền sử dụng đất chuyển nhượng:
Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00 nêu trên do ông Lê Đức O và bà Kiều Thị M nhận chuyển nhượng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 873776, số vào sổ cấp GCN: CS-TTH 12232 ngày 29/12/2018 để ghi nhận tính hợp pháp của việc nhận chuyển nhượng cho chủ sử dụng đất.

Theo quy định của pháp luật về đất đai thì ông O và bà M là chủ sử dụng hợp pháp và được thực hiện đầy đủ các quyền của chủ sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ ba: Về chủ thể tham gia hợp đồng:

Bên chuyển nhượng: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 873776 nêu trên thì thửa đất số 28 nêu trong giấy chứng nhận này thuộc quyền sử dụng của ông O và bà M. Tại thời điểm công chứng ông O và bà M xuất trình được bản gốc Giấy chứng nhận kết hôn để chứng minh ông O và bà M là vợ chồng. Do đó, về chủ thể: Bên chuyển nhượng là ông Lê Đức O cùng vợ là bà Kiều Thị M.

Bên nhận chuyển nhượng: Tại thời điểm công chứng ông S và bà T1 xuất trình được bản gốc Giấy chứng nhận kết hôn để chứng minh ông S và bà T1 là vợ chồng. Do đó, về chủ thể: Bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc S cùng vợ là bà Đinh Thị T1.

Như vậy, Văn phòng C1 đã xác định đúng chủ thể tham gia công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại: Luật Đất đai, Luật hôn nhân gia đình, Luật hộ tịch, Luật công chứng và các quy định pháp luật có liên quan.

Thứ tư: Về quy trình, trình tự thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Sau khi tiếp nhận hồ sơ do các bên cung cấp, Văn phòng C1 đã kiểm tra toàn bộ các giấy tờ, tài liệu được cung cấp. Nhận thấy thành phần và nội dung hồ sơ yêu cầu công chứng đã đầy đủ, phù hợp với quy định tại Điều 40 và điều 41 Luật Công chứng, Văn phòng C1 đã thụ lý hồ sơ và ghi vào sổ công chứng.

Văn phòng C1 đã hướng dẫn các bên tuân thủ đúng quy định của pháp luật về thủ tục công chứng và các quy định khác có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng. Đã giải thích kỹ cho các bên về quyền lợi, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp cũng như ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Điều 40 và Điều 41 Luật Công chứng 2014.

Do các bên không soạn thảo sẵn Hợp đồng nên đã yêu cầu Văn phòng C1 soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhận thấy nội dung và ý định giao kết hợp đồng của các bên là xác thực, không vi phạm pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên Văn phòng C1 đã chấp thuận yêu cầu của các bên và tiến hành soạn thảo Hợp đồng ghi nhận thỏa thuận của các bên theo đúng quy định tại Điều 41 Luật Công chứng 2014.

Trước khi tiến hành công chứng Hợp đồng, Văn phòng C1 đã gửi bản Dự thảo Hợp đồng cho các bên đọc toàn bộ nội dung.

Tại thời điểm ký hợp đồng, Công chứng viên của Văn phòng C1 đã kiểm tra năng lực hành vi dân sự của từng người tham gia ký hợp đồng và nhận thấy ông O, bà M, ông S và bà T1 hoàn toàn minh mẫn, tinh táo, không bị ai ép buộc lừa dối, có năng lực hành vi dân sự đủ điều kiện tham gia công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Các bên trong hợp đồng đã tự đọc nguyên văn toàn bộ nội dung Dự thảo hợp đồng, đã được công chứng viên giải thích rõ quyền lợi, nghĩa vụ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, các bên hoàn toàn nhất trí và xác nhận toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã đúng với thỏa thuận của các bên, đã đọc, hiểu rõ và đồng ý với các nội dung ghi nhận trong Dự thảo Hợp đồng. Các bên đã ký từng trang của Hợp đồng, đã điểm chỉ theo đúng quy định tại Điều 41 và điều 48 Luật Công chứng 2014 và cùng viết vào hợp đồng nội dung xác nhận đã đọc, hiểu rõ và đồng ý trước khi ký hợp đồng.

Trong quá trình thụ lý hồ sơ và thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Công chứng viên Văn phòng C1 đã đảm bảo tuân thủ theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật. Căn cứ Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã đảm bảo đầy đủ quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất trình bày:

1. Về nội dung, căn cứ thi hành án:

Căn cứ Bản án số 13/2019/DSST ngày 30/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái;

Căn cứ Quyết định ủy thác thi hành án số 10/QĐ-CCTHADS ngày 25/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 907/QĐ-CCTHADS ngày 04/6/2020 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Theo Bản án số 13/2019/DSST ngày 30/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái và Quyết định thi hành án số 907/QĐ-CCTHADS ngày 04/6/2020 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội thì: Ông Lê Đức O và bà Kiều Thị M phải trả nợ cho bà Phạm Bích N tổng số tiền 5.725.252.000đ.

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp

với quy định của pháp luật; nếu không thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Sau khi thụ lý hồ sơ, Chấp hành viên đã thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án đã động viên người phải thi hành án tự nguyện thi hành án để trả tiền cho bà N. Nhưng ông O, bà M không có tiền để thanh toán nợ.

Qua xác minh, tại Văn phòng Đ2- Chi nhánh huyện T và Ủy ban nhân dân xã T, huyện T được biết ông O, bà M có tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 28. Ngày 10/3/2020, ông O, bà M đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28 cho ông S và bà T1. Tuy nhiên, do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái đã ra quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thế chấp, thay đổi hiện trạng tài sản nêu trên nên ông S, bà T1 không thực hiện được thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng.

Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông O, bà M với ông S và bà T1 chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng nên Chấp hành viên đã căn cứ vào khoản 1, Điều 75 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); khoản 1, Điều 24 Nghị định 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự và Điều 1, tiết a, khoản 11, Điều 1, Nghị định 33/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản.

2. Về Kết quả thi hành Quyết định thi hành án số 907/QĐ-CCTHADS ngày 04/6/2020 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội:

Căn cứ kết quả xác minh điều kiện thi hành án đối với tài sản nêu trên hiện vẫn đứng tên của người phải thi hành án. Xét thấy người phải thi hành án có điều kiện nhưng không tự nguyện thi hành nên ngày 14/7/2021 Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất đã tiến hành kê biên tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 28 của ông O, bà M.

Sau khi kê biên, Chấp hành viên phụ trách hồ sơ đã ban hành Thông báo số 707/TB-THADS ngày 19/7/2021 về việc thông báo cho người được thi hành án (bà N) có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1159/2020/HĐCN, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2020 tại Văn phòng C1, thành phố Hà Nội giữa

ông Lê Đức O, bà Kiều Thị M với ông S, bà T1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28.

3. Quan điểm của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất:

Tài sản đã kê biên, xử lý đảm bảo cho việc thi hành án là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông O, bà M (là người phải thi hành án) chưa được sang tên tại cơ quan có thẩm quyền, bởi vậy Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất đã căn cứ khoản 1, Điều 75 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); khoản 1, Điều 24 Nghị định 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự và điểm 1, tiết a, khoản 11, Điều 1, Nghị định 33/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự để kê biên tài sản chưa được sang tên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 106/2022/DS-ST ngày 15/08/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, đã xử:

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Bích N về việc: Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất công chứng số: 1159/2020/HĐCN ngày 10 tháng 3 năm 2020 của Văn phòng C1 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m², địa chỉ: Lô S, Khu tái định cư D, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội, giữa ông Lê Đức O, bà Kiều Thị M với ông Nguyễn Ngọc S và bà Đinh Thị T1.

Tuyên bố văn bản công chứng số: 1159/2020/HĐCN quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 3 năm 2020 của Văn phòng C1, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m², địa chỉ: Lô S, Khu tái định cư D, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội, giữa ông Lê Đức O, bà Kiều Thị M với ông Nguyễn Ngọc S và bà Đinh Thị T1 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc S:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất công chứng số: 1159/2020/HĐCN, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 3 năm 2020 của Văn phòng C1 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m², địa chỉ: Lô S, Khu tái định cư D, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 873776, sổ vào sổ cấp GCN: CS-TTH 12232 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 29/12/2018, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đức O- sinh năm 1979, đăng ký thường trú: Thôn A, xã C, huyện T, Thành phố Hà Nội và bà Kiều Thị M - sinh năm 1981, đăng ký thường trú: Tổ E, thị trấn Y, huyện L,

tỉnh Yên Bái với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc S- sinh năm 1958, đăng ký thường trú: số I hẻm C đường B, phường V, quận B, Thành phố Hà Nội và bà Đinh Thị T1- sinh năm 1980, đăng ký thường trú; thôn C, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật.

Các văn bản ngăn chặn giao dịch của Cơ quan thi hành án dân sự ban hành trước ngày 15/8/2023 (Ngày Tòa án xét xử sơ thẩm) đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m², địa chỉ: Lô S, Khu tái định cư D, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội đều không còn giá trị pháp lý.

Ông Nguyễn Ngọc S và bà Đinh Thị T1 được quyền chủ động liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m², địa chỉ: Lô S, Khu tái định cư D, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 873776, số vào sổ cấp GCN: CS-TTH 12232 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 29/12/2018 cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Đinh Thị T1 theo quy định pháp luật. Khi thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28 nói trên thì ông Nguyễn Ngọc S và bà Đinh Thị T1 phải chịu các khoản tiền thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

Sau phiên tòa sơ thẩm, ngày 05/09/2023 Tòa án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của bà Phạm Bích N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Phạm Bích N trình bày:

Tại phiên tòa hôm nay, bà không uỷ quyền cho ông Phan Tùng L1 nữa mà bà sẽ trình bày trực tiếp tại phiên tòa. Đối với luật sư Huỳnh Thanh T, ngày 02/03/2024, bà có đơn mời luật sư T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà. Tuy nhiên, ngày hôm nay luật sư T do vướng một phiên tòa khác nên có đưa bà Đ xin hoãn phiên tòa ngày hôm nay để bà nộp cho Hội đồng xét xử mà không có tài liệu nào khác kèm theo. Bà đề nghị Hội đồng hoãn phiên tòa ngày hôm nay.

Tại phiên tòa lần trước, ông Phan Tùng L1 có yêu cầu xin hoãn phiên tòa để hoà giải. Bà đã thiện chí rút từ số tiền yêu cầu ông S và ông H thanh toán số tiền 4 tỷ đồng xuống còn số tiền 2 tỷ đồng nhưng ông S và ông H không đồng ý; bà không đồng ý số tiền 1 tỷ đồng như ông H đề xuất.

Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Năm 2018, bà cho ông O, bà M vay tiền với lãi suất 2-3% để xây khách sạn S1; bà biết ông O, bà M có thửa đất số 28 ở T, Hà Nội nhưng cũng đã thế chấp Ngân hàng B1. Do ông O, bà M không trả bà tiền nên bà

phải khởi kiện ra TAND huyện Lục Yên. Tại TAND huyện Lục Yên, ông O, bà M có nói bao giờ bán khách sạn Sen Vàng thì trả nợ bà và có đề nghị bà trả nợ Ngân hàng B1 và lấy thửa đất số 28 với giá 06 tỷ đồng, số tiền 03 tỷ đồng coi như trừ hết khoản nợ 5,7 tỷ đồng nhưng bà không đồng ý. Giữa hai bên không có thoả thuận về việc này và có trao đổi tại TAND huyện Lục Yên.

Bà Kiều Thị M trình bày: Bà Phạm Bích N chuyên cho vay tín dụng đen với lãi suất cao. Bà N trình bày trên là hoàn toàn không đúng. Thửa đất số 28 vợ chồng bà đã thế chấp từ năm 2015 cho Ngân hàng B1; đã vay và giải chấp nhiều lần, đến lần vay cuối cùng là ngày 22/03/2019. Quá trình xây khách sạn Sen Vàng, bà có vay của bà N số tiền chỉ là 01 tỷ đồng nhưng bà N tính lãi cao nên đến khi bà N khởi kiện thì số tiền lên đến 5,7 tỷ đồng. Tại TAND huyện Lục Yên, bà có đề nghị bà N bỏ ra 03 tỷ đồng để rút tài sản từ Ngân hàng B1 ra, bà sẽ chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 28 với giá 06 tỷ đồng và bà N đối trừ nợ số tiền 03 tỷ đồng; tuy nhiên, bà N không đồng ý và bảo không có nhu cầu lấy đất mà chỉ lấy tiền. Hoàn toàn không có chuyện ông bà đòi đối trừ hết số nợ 5,7 tỷ đồng. Do nếu không giải chấp thửa đất số 28 ra thì càng ngày gốc, lãi càng cao và có nguy cơ gốc, lãi của Ngân hàng B1 hết giá trị của thửa đất nên sau khi bà N từ chối thì vợ chồng bà có đề nghị ông S bỏ tiền ra trả Ngân hàng B1 và trừ số tiền ông bà nợ ông S 1,7 tỷ đồng. Bà đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Bùi Huy H trình bày: Năm 2020, chú ông là ông S có rủ ông mua chung đất tại thửa số 28. Tại thời điểm đó, hai bên thoả thuận giá mua gần 05 tỷ đồng, ông và ông S mua chung mỗi người 50% và ông đưa cho ông S số tiền 2,5 tỷ đồng. Ông và ông S trực tiếp nộp tiền vào Ngân hàng B1 và rút Giấy chứng nhận. Tại thời điểm đó việc giao dịch chuyển nhượng không có vướng mắc gì; giữa vợ chồng ông O, bà M và vợ chồng ông S lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Gia đình ông mua chung cùng ông S, vì không có chỗ ở nên ông đã xây dựng nhà ở trên một phần đất; ông Sùng yếu nên uỷ quyền cho ông tham gia. Nay ông vẫn đồng ý phần của ông thì ông sẽ hỗ trợ bà N 01 tỷ đồng để bà N không kiện tụng nữa nhưng bà N không đồng ý. Ông đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử:

Về tố tụng: Về yêu cầu hoãn phiên toà của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đây là phiên toà lần thứ tư, luật sư **Huỳnh Thanh T** đã được triệu tập hợp lệ. Tại phiên toà ngày 07/03/2014, ông **T** đã có đơn xin hoãn phiên toà. Ngày hôm nay, ông **T** có đơn xin hoãn phiên toà nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn xin hoãn phiên toà của ông **T**.

Về sự tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Thời điểm năm 2020, thửa đất số 28 không thuộc quyền quản lý sử dụng của ông **O**, bà **M** mà đã thế chấp tại **Ngân hàng B1**. Năm 2019, bà **N** khởi kiện ông **O**, bà **M** thì ông **O**, bà **M** đã đề nghị bà **N** nộp tiền vào **Ngân hàng B1** để giải chấp và chuyển nhượng cho bà **N** nhưng bà **N** từ chối. Do vậy, bà **N** cho rằng ông **O**, bà **M** chuyển nhượng cho ông **S** để trốn tranh nghĩa vụ là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà **N**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về kháng cáo:

Ngày 15/08/2023, bà **Phạm Bích N** và người đại diện theo uỷ quyền của bà **N** có mặt tại phiên toà. Ngày 05/09/2023, Toà án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo đề ngày 28/8/2023 của bà **N**; dấu bưu điện gửi đi đề ngày 29/08/2023. Bà **N** đã nộp tạm ứng án phí theo thông báo của Toà án sơ thẩm. Do đó kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về có mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự đều đã được tổng đạt hợp lệ đến tham gia phiên toà lần thứ tư. Tại phiên toà phúc thẩm, có mặt bà **Phạm Bích N**, bà **Kiều Thị M**, ông **Bùi Huy H**, bà **Đoàn Thị Minh T2**. Vắng mặt các đương sự khác.

Trước thời điểm khai mạc phiên toà, bà **N** nộp đơn của Luật sư **Huỳnh Thanh T** về việc xin hoãn phiên toà, bà **N** có ý kiến xin hoãn phiên toà do luật sư vắng mặt. Hội đồng xét xử nhận thấy, phiên toà đã được mở lần thứ tư, lần thứ hai do bà **N** có yêu cầu xin hoà giải; ngày 02/03/2024, bà **N** có đơn mời luật sư và tại phiên toà lần thứ ba ngày 07/03/2024, luật sư **T** đã có đơn xin hoãn phiên toà. Tại phiên toà lần thứ

tư, Luật sư T đã nhận được lịch xét xử, có đơn xin hoãn phiên toà vì lý do bận một phiên toà khác; tuy nhiên, không nộp tài liệu chứng cứ chứng minh việc vắng mặt thuộc trường hợp sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do vậy, không thuộc trường hợp hoãn phiên toà theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025.

[2] Về nội dung vụ án:

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 02/2019/6335055/HĐTD ngày 22/3/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 991/2019/Quyển số 04- TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2019 lập tại Văn phòng C2, do Ngân hàng B1 cung cấp, thì xác định: Ngày 21/3/2019, ông Lê Đức O và bà Kiều Thị M đã thế chấp thửa đất số 28 để bảo đảm cho khoản vay 2.600.000.000đ của ông O, bà M tại Ngân hàng B1.

Căn cứ vào các Phiếu hạch toán giao dịch khách hàng lập ngày 09/3/2020, các ủy nhiệm thu lập ngày 09/3/2020, Bản sao kê tài khoản tiền gửi khách hàng ngày 19/8/2022 do Ngân hàng B1 cung cấp có căn cứ xác định ngày 09/3/2020 ông O đã thanh toán trả cho Ngân hàng B1 tổng số tiền là 3.011.534.993đ và Ngân hàng B1 đã làm thủ tục giải chấp tài sản, trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 28 cho ông O.

Căn cứ Hợp đồng vay tiền lập ngày 05/02/2018 thì xác định ngày 05/02/2018 ông O, bà M có vay của ông S số tiền 1.700.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng. Quá trình giải quyết vụ án, ông O, bà M cũng xác nhận khoản nợ này của ông S.

Các bên đương sự xác nhận, đã hết hạn vay tiền nhưng ông O, bà M không trả được nợ. Giữa ông O, bà M và ông S có thỏa thuận: Ông O, bà M chuyển nhượng cho ông S thửa đất số 28 với giá 4.800.000.000đ để trừ vào số tiền 1.700.000.000đ ông O, bà M nợ ông S; số tiền còn lại 3.100.000.000đ ông S giao cho ông O, bà M để thanh toán khoản nợ Ngân hàng B1 và giải chấp tài sản rồi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Do một mình không đủ tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 28 nên ông S có rủ ông Bùi Huy H và ông H đồng ý góp tiền mua chung nhau thửa đất số 28, mỗi người ½ số tiền là 2.400.000.000đ. Ngày 01/3/2020, ông S và ông H đã lập Hợp đồng góp vốn về việc góp vốn mua đất, nội dung thỏa thuận việc hai bên góp vốn nhận chuyển nhượng chung nhau thửa đất số 28 của ông O, bà M.

Ngày 09/3/2020, ông S đã cùng ông O, bà M đến Ngân hàng B1, tại Ngân hàng B1 ông S đã chuyển cho ông O, bà M số tiền 3.100.000.000đ để ông O thanh toán khoản nợ tại Ngân hàng B1 và được Ngân hàng B1 giải chấp thửa đất số 28.

Ngày 10/3/2023 ông O bà M đã đến Văn phòng Đ2 Chi nhánh huyện T để đăng ký xóa thế chấp. Ngay sau đó ông O, bà M cùng vợ chồng ông S đến Văn phòng C1

ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 28 từ ông O, bà M sang cho ông S bà T2. Đồng thời ông S viết xác nhận vào Hợp đồng vay tiền ngày 05/02/2018 với nội dung: “Ngày 10/3/2020 tôi đã nhận đủ số tiền 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng) trừ vào số tiền tôi mua mảnh đất của ông Lê Đức O và bà Kiều Thị M, thửa đất số 28, tờ bản đồ 00, ô số 1, khu tái định cư D, xã T, huyện T- TP Hà Nội”.

Ngày 11/3/2020, ông S đã nộp hồ sơ đến Văn phòng Đ2- Chi nhánh huyện T để làm thủ tục đăng ký và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28.

Ngày 17/3/2020, Văn phòng Đ2- Chi nhánh huyện T ra thông báo số 73/TB-VPĐK thông báo trả lại hồ sơ cho ông S với lý do thửa đất số 28 không được thực hiện giao dịch vì ngày 16/3/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái có ban hành Thông báo số 15/TB-CCTHADS về việc hạn chế quyền trong giao dịch dân sự đối với thửa đất số 28.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Bích N:

Hội đồng xét xử nhận thấy,

T6 nhất: Tại thời điểm có Bản án số 13/2019/DS-ST ngày 30/12/2019 của TAND huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái thì ông O, bà M đã thế chấp thửa đất số 28 để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng B1. Theo quy định tại Điều 317 Bộ luật Dân sự 2015 định về thế chấp tài sản như sau: *Thế chấp tài sản là việc một bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp). 2. Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp.* Như vậy, tại thời điểm ngày 30/12/2019 thì ông O, bà M đã thực hiện một trong những quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 là thế chấp quyền sử dụng đất. Do vậy, thửa đất số 28 không còn thuộc quyền sử dụng của ông O, bà M vì đã thế chấp Ngân hàng B1; ông O, bà M không vi phạm quyền và nghĩa vụ của người phải thi hành án theo quy định tại Điều 7a Luật thi hành án dân sự năm 2014.

Thứ hai: Như nhận định ở trên, quyền sử dụng đất thửa đất số 28 đã được thế chấp tại Ngân hàng B1; nếu không xoá thế chấp sớm tiền lãi sẽ tăng lên và giá trị quyền sử dụng đất còn lại sẽ ngày càng giảm. Theo bà M trình bày thì năm 2019, bà M đã đề nghị bà N trả nợ Ngân hàng B1 và chuyển nhượng cho bà N với giá 06 tỷ đồng, số tiền 03 đồng tỷ trừ nợ vào khoản tiền 5,7 tỷ đồng nhưng bà N từ chối và nói không lấy đất, chỉ lấy tiền. Tại biên bản làm việc ngày 20/07/2022 (bút lục 366) tại cấp sơ thẩm, bà N không thừa nhận có việc bà ông O, bà M trao đổi việc chuyển nhượng cho bà thửa đất số 28. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, bà N cho rằng bà M đặt

vấn đề bà N phải nộp tiền cho Ngân hàng B1 để giải chấp tài sản và số giá trị chênh lệch còn lại của thửa đất trừ nợ toàn bộ số tiền 5,7 tỷ đồng nên bà N không đồng ý; tuy nhiên, bà N không có căn cứ chứng minh bà M đã đề nghị như vậy. Căn cứ vào tài liệu do TAND huyện Lục Yên cung cấp thì khi giải quyết vụ kiện bà N kiện ông O, bà M; tại phiên toà sơ thẩm ngày 30/11/2019 (bút lục 391) bà N có khai nội dung: Bà có trao đổi với ông O, bà M khi nào bán khách sạn SI thì trả nợ bà và có trao đổi bảo bà mua đất của anh O, chị M ở Hà Nội nhưng hai bên không thương lượng được. Cũng tại phiên toà ngày 30/11/2019, bà M có lời khai với nội dung: Đề nghị bà N nộp tiền vào Ngân hàng B1 để rút giải chấp tài sản và chuyển nhượng cho chị N với giá chuyển nhượng là 06 tỷ đồng. Tại biên bản làm việc ngày 24/11/2022 (bút lục 393), ông Trần Đăng N1 - Thẩm phán TANH huyện L cung cấp nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 38/2019/TLST -DS về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn - bà Phạm Bích N và bị đơn ông Lê Đức O và bà Kiều Thị M. Toà án có hoà giải giữa các bên, bị đơn là ông O, bà M có đề nghị gán nợ cho bà N 02 thửa đất ông O, bà M đang thế chấp Ngân hàng B1. Tại phiên toà, các bên cũng đề cập đến vấn đề này nhưng không thống nhất được.

Do vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy, ông O, bà M đã đề nghị bà N nhận chuyển nhượng đất nhưng bà N từ chối như các trích dẫn ở các chứng cứ ở trên.

Thứ ba: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O, bà M với ông S, bà T2 là có thật và ngay thẳng; ông S đã giao cho ông O, bà M số tiền 3.100.000.000đ tại Ngân hàng B1 vào ngày 09/3/2020 để ông O, bà M thanh toán vào Ngân hàng B1 số tiền nợ 3.011.534.993đ và được Ngân hàng B1 giải chấp thửa đất số 28; số tiền còn lại trừ vào số tiền 1.700.000.000đ ông O, bà M vay của ông S ngày 05/02/2018. Ngày 10/3/2020, ông O, bà M đã đến Văn phòng Đ2- Chi nhánh huyện T đăng ký xóa chấp. Sau đó, ông O và bà M đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 28 (tại Văn phòng C1) cho ông S và bà T2. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, hồ sơ chuyển nhượng đúng quy định pháp luật, các bên tra cứu phần mềm quản lý Hợp đồng công chứng và giữ liệu ngăn chặn (phần mềm U chi), thì thửa đất số 28 không bị ngăn chặn giao dịch nên Văn phòng C1 đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 28 theo yêu cầu của ông O, bà M và ông S bà T2. Sau đó, ngày 16/03/2023, Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái mới ra Thông báo số 15/TB-CCTHADS hạn chế quyền trong giao dịch dân sự đối với thửa đất số 28. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng của giữa ông O, bà M với ông S, bà T2 là ngay tình và có căn cứ pháp luật.

Vì vậy, việc ông O, bà M chuyển nhượng cho ông S, bà T2 Thửa đất số 28 không vi phạm các 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 theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; không thuộc trường hợp giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà **Phạm Bích N**; cần áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí sơ thẩm: Bà **Phạm Bích N** phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà **Phạm Bích N** phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 158, Điều 317 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 7, Điều 41, Điều 42, Điều 46, Điều 47 Luật công chứng năm 2014;
- Điều 7a, khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự;
- Điều 271, Điều 272, Điều 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- 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 kháng cáo của bà **Phạm Bích N**; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 160/2023/DS-ST ngày 15/08/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội; cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Phạm Bích N** về việc: Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất công chứng số: 1159/2020/HĐCN ngày 10 tháng 3 năm 2020 của **Văn phòng C1** đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m², địa chỉ: **Lô S, Khu tái định cư D, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội**, giữa ông **Lê Đức O**, bà **Kiều Thị M** với ông **Nguyễn Ngọc S** và bà **Đinh Thị T1**;

Tuyên bố văn bản công chứng số: 1159/2020/HĐCN quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 3 năm 2020 của Văn phòng C1, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m², địa chỉ: Lô S, Khu tái định cư D, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội, giữa ông Lê Đức O, bà Kiều Thị M với ông Nguyễn Ngọc S và bà Đinh Thị T1 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc S:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất công chứng số: 1159/2020/HĐCN, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 3 năm 2020 của Văn phòng C1 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m², địa chỉ: Lô S, Khu tái định cư D, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 873776, số vào sổ cấp GCN: CS-TTH 12232 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 29/12/2018, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đức O- sinh năm 1979, đăng ký thường trú: thôn A, xã C, huyện T, Thành phố Hà Nội và bà Kiều Thị M- sinh năm 1981, đăng ký thường trú: tổ E, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc S- sinh năm 1958, đăng ký thường trú: số I hẻm C đường B, phường V, quận B, Thành phố Hà Nội và bà Đinh Thị T1- sinh năm 1980, đăng ký thường trú: thôn C, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật.

Các văn bản ngăn chặn giao dịch của Cơ quan thi hành án dân sự ban hành trước ngày 15/8/2023 (Ngày Tòa án xét xử sơ thẩm) đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m², địa chỉ: Lô S, Khu tái định cư D, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội đều không còn giá trị pháp lý.

Ông Nguyễn Ngọc S và bà Đinh Thị T1 được quyền chủ động liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m², địa chỉ: Lô S, Khu tái định cư D, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 873776, số vào sổ cấp GCN: CS-TTH 12232 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 29/12/2018 cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Đinh Thị T1 theo quy định pháp luật. Khi thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28 nói trên thì ông Nguyễn Ngọc S và bà Đinh Thị T1 phải chịu các khoản tiền thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí sơ thẩm: Bà Phạm Bích N phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số: 0025266 ngày 24/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất.

Về án phí phúc thẩm: Bà **Phạm Bích N** phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm; đối trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai AA/2020/0032125 ngày 22/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./

Nơi nhân:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND huyện Thạch Thất;
- Chi cục THADS huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng