

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 23/2019/DS-PT

Ngày 05 - 6 - 2019

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lò Văn Điệt.

Các Thẩm phán: Ông Cầm Văn Thanh, ông Hoàng Trung Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2018/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2018 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án dân sự và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2018/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện YC, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2019/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn C. Địa chỉ: Tiểu khu 4, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L. Địa chỉ: Tiểu khu 2, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Văn S. Địa chỉ: Tiểu khu 2, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La (*Theo văn bản ủy quyền ngày 12*

và 13 tháng 9 năm 2017). Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Bà Trịnh Thị T1. Địa chỉ: Tiểu khu 1, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Đức Đ. Địa chỉ: Tiểu khu 1, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La. Có mặt.

3. Bà Đào Thị T2. Địa chỉ: Tiểu khu 3, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La. Có mặt.

4. Bà Vương Thị N. Địa chỉ: Tiểu khu 3, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La. Có mặt.

5. Ông Hoàng Huy T3. Địa chỉ: Tiểu khu 1, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La. Vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền bà Trịnh Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (*theo văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 8 năm 2018*). Có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị T4. Địa chỉ: Tiểu khu 2, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La. Vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền bà Trịnh Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (*theo văn bản ủy quyền ngày 4 tháng 9 năm 2018*). Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979, địa chỉ: Tiểu khu 4, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La. Vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Văn C, địa chỉ: Tiểu khu 4, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. Chi cục thi hành án dân sự huyện YC, tỉnh Sơn La. Người đại diện ông Lữ Văn T5, chức vụ: Phó Chi cục trưởng. Có mặt.

3. Phòng Công chứng số 2, tỉnh Sơn La. Địa chỉ: Tiểu khu 7, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trịnh Thị T 1, ông Nguyễn Đức Đ , bà Đào Thị T 2, bà Vương Thị N , bà Nguyễn Thị T 4 và ông Hoàng Huy T 3 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án , nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 28/02/2013 vợ chồng ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 phần thửa đất số 199(1), tờ bản đồ số 329-426-2b diện tích 60m² mang tên Nguyễn Thị T. Địa chỉ thửa đất tại Tiểu khu 2, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La, với giá 750.000.000đ, ông C, bà H đặt cọc trước số tiền là 550.000.000đ, hạn 30 ngày sau khi bà T hoàn thiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) thì gia đình thanh toán nốt số tiền 200.000.000đ, hết thời hạn trên gia đình ông C không nhận GCNQSDĐ. Đến đầu tháng 4/2013 ông C mới biết GCNQSDĐ của bà T đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Sơn La – Mộc Châu (viết tắt Ngân hàng). Sau đó hai bên thỏa thuận mua bán toàn bộ diện tích đất đang thế chấp tại Ngân hàng (bao gồm cả phần diện tích đất đã mua trước đó) với giá 1.710.000.000đ.

Ngày 20/4/2013 vợ chồng ông C đưa tiếp số tiền 1.160.000.000đ đi cùng bà T, ông L đến Ngân hàng trả khoản tiền vay và tiền lãi để rút tài sản thế chấp tại Ngân hàng số tiền là 1.250.000.000đ. Để tránh nộp thuế chuyển nhượng cao, hai bên thỏa thuận chỉ lập hợp đồng CNQSDĐ với giá ghi trong hợp đồng là 250.000.000đ, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số II, tỉnh Sơn La.

Trong các ngày 24 và 25/4/2013 ông C đã đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai (viết tắt Chi nhánh) huyện YC để làm thủ tục đăng ký hợp đồng CNQSDĐ. Do có công văn số: 298/CV-CA ngày 22/4/2013 của Công an huyện YC, yêu cầu không tiến hành làm thủ tục CNQSDĐ đối với các thửa đất mang tên bà Nguyễn Thị T để điều tra về hành vi Lừa đảo của bà T nên ông C không làm được thủ tục sang tên. Sau đó vào các ngày 07/9/2015, 13/6/2016, 13/9/2016 ông C tiếp tục đến Chi nhánh để làm thủ tục đăng ký hợp đồng CNQSDĐ, tại công văn số: 45/CCTHADS-NV ngày 21/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện YC, yêu cầu Chi nhánh không xác nhận việc mua bán, chuyển nhượng tài sản mang tên Nguyễn Thị T. Vì những lý do khách quan nêu trên ông C, bà H không làm được thủ tục đăng ký với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện YC.

Ông C, bà H khẳng định hợp đồng CNQSDĐ giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà T, ông L đã được công chứng ngày 20/4/2013 là hợp pháp nên đề nghị công nhận hợp đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L trình bày:

Do cần vốn để kinh doanh ngày 28/02/2013, bà Nguyễn Thị T có nhận của ông C, bà H số tiền là 550.000.000đ, theo thỏa thuận vợ chồng bà chuyển nhượng một phần thửa đất số 199(1), 199(2), tờ bản đồ số 329-426-2b, địa chỉ tại Tiểu khu 2, thị trấn Yên Châu, huyện YC, với giá 750.000.000đ, hạn 30 ngày sau

sẽ sang tên GCNQSDĐ cho ông C, bà H và nhận nốt số tiền 200.000.000đ. Sau thời hạn trên vợ chồng bà không sang tên được cho ông C, bà H vì CNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng nên hai bên có thỏa thuận lại mua bán tiếp phần diện tích đất còn lại là 180m² với giá 960.000.000đ. Tổng diện tích đất hai bên mua bán là 240m² (trong đó có 120m² đất thổ cư và 120m² đất trồng cây lâu năm) với giá 1.710.000.000 đồng.

Ngày 20/4/2013 ông C, bà H đã cùng vợ chồng bà xuống Ngân hàng rút thế chấp GCNQSDĐ và thanh toán toàn bộ số tiền mua bán đất cho nhau. Sau đó hai bên đã lập hợp đồng CNQSDĐ với giá 250.000.000đ, được công chứng tại Phòng công chứng số II, tỉnh Sơn La. Tại thời điểm chuyển nhượng mảnh đất trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà, không bị kê biên để thi hành án hay cầm cố, thế chấp cho cá nhân hay tổ chức nào khác nên việc CNQSDĐ giữa hai bên là hợp pháp.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, bà Nguyễn Thị T4 và ông Hoàng Huy T3 trình bày:

Vào cuối năm 2012 và năm 2013, bà Nguyễn Thị T có vay tiền của các ông bà nêu trên, đến hạn trả nợ nhưng bà T không trả nên các ông bà đã làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 27/2016 ngày 24/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện YC. Bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Trịnh Thị T1 số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng), hạn trả vào ngày 30/8/2016.

Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 25/2016 ngày 03/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện YC. Bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Đức Đ số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng), hạn trả vào ngày 30/6/2016.

Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 28/2016 ngày 24/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện YC. Bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Đào Thị T2 số tiền 3.600.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm triệu đồng), hạn trả vào ngày 30/9/2016.

Tại bản án hình sự sơ thẩm số: 54/2016/HSST ngày 27/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện YC. Bản án hình sự phúc thẩm số: 48/2016/HSPT ngày 17/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La. Tuyên buộc Nguyễn Thị T phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị T4 số tiền 50.000.000đ, ông Hoàng Huy T3 số tiền 190.000.000đ, bà Vương Thị N số tiền 150.000.000đ.

Đến thời hạn trả nợ theo các Quyết định, bà Nguyễn Thị T không trả được nợ nên các ông bà đã có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện YC thi hành án. Ngày 13/7/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện YC đã ra Quyết định số: 33/TB-CCTHADS về việc tổ chức cưỡng chế thi hành án. Ngày 28/7/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện YC có quyết định số: 04/QĐ-CCTHADS về việc hoãn thi hành án và thông báo số: 44/TB-CCTHADS về việc tạm dừng tổ chức cưỡng chế thi hành án. Lý do căn cứ thông báo số: 108/2017/TB-TLVA ngày 28/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện YC, thụ lý đơn khởi kiện của ông Phạm Văn C yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSĐĐ đã được công chứng ngày 20/4/2013 giữa ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L.

Bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, bà Nguyễn Thị T4, ông Hoàng Huy T3: xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H với bà T, ông L là hợp đồng có dấu hiệu tẩu tán tài sản, được công chứng vào ngày thứ bảy (ngày nghỉ) nên không có các bên tham gia ký kết hợp đồng. Việc chuyển nhượng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật nên yêu cầu tuyên bố giao dịch CNQSĐĐ trên là vô hiệu.

Yêu cầu công nhận các tài sản do Chi cục thi hành án dân sự huyện YC kê biên thuộc tài sản của bà Nguyễn Thị T. Để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của các ông, bà theo Quyết định, bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số II, tỉnh Sơn La bà Đỗ Thị N trình bày:

Ngày 20/4/2013, Phòng công chứng số II được thực hiện việc công chứng hợp đồng CNQSĐĐ giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H, cụ thể thửa số: 199(1); 199(2) tờ bản đồ số: 329 - 426 - 2b, diện tích là 240m². Tại thời điểm công chứng hai bên hoàn toàn tự nguyện ký kết hợp đồng trước mặt của công chứng viên, việc công chứng vào ngày thứ bảy là thực hiện theo Quyết định số: 10/QĐ-TTg ngày 12/02/2010 của Chính phủ quyết định về việc tổ chức làm việc vào ngày thứ bảy hàng tuần để tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính nên không vi phạm điều cấm. Tại thời điểm công chứng hợp đồng Phòng công chứng số 2 tỉnh Sơn La, không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại tố cáo, yêu cầu dừng hoặc không công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho đối với quyền sử dụng đất của các tổ chức và công dân. Do vậy, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp.

Qua xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện YC: Trong các ngày 24/4 và 25/4/2013, ngày 07/9/2015, ngày 13/6/2016, ngày 13/9/2016 ông Phạm Văn C có đến đăng ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm đến đăng ký Chi nhánh căn cứ công văn số: 298/CV-CA ngày 22/4/2013 của Công an huyện YC nên đã không thực hiện việc đăng ký cho ông C. Hiện nay chưa có văn bản nào thay thế công văn trên, tại công văn số: 45 ngày 21/7/2016 Chi cục thi hành án dân sự huyện YC yêu cầu Chi nhánh không xác nhận việc mua bán đối với tài sản, đất đai của bà Nguyễn Thị T nên Chi nhánh không tiếp nhận hồ sơ của ông Phạm Văn C cũng như tất cả tài sản mang tên bà Nguyễn Thị T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2018/DS-ST ngày 27/9/2018, của Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Áp dụng khoản 11, 12 Điều 26, khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 688, 689, 691, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 144; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C đề ngày 20/7/2017, đơn sửa đổi bổ sung ngày 27/7/2017. Tuyên xử:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20/4/2013 được ký kết giữa ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 199(1); 199(2), tờ bản đồ số 329-426-2b có diện tích là 240m², địa chỉ thửa đất tại Tiểu khu 2, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng số AN 049131, vào sổ cấp giấy số H 00289 do Ủy ban nhân dân huyện YC cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 17/8/2009 thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H.

- Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn xử lý về án phí và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2018 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm: Bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, bà Nguyễn Thị T4 và ông Hoàng Huy T3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận hợp

đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H là không đúng. Lý do hợp đồng được công chứng không đúng quy định, khi tài sản là đất và GCNQSDĐ của bên chuyển nhượng chưa được xóa thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện YC (tức đang thế chấp vay vốn).

Từ các căn cứ nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H vô hiệu. Công nhận các tài sản của người phải thi hành án bà T, ông L do Chi cục thi hành án dân sự huyện YC kê biên là đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N. Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, do văn bản công chứng vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông L với ông C, bà H vô hiệu. Công nhận tài sản của người phải thi hành án (bà T) do Chi cục thi hành án dân sự huyện YC kê biên là đúng pháp luật.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện YC.

Ý kiến tranh luận của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nhất trí với đề nghị của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện YC.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Đề nghị tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ giữa bà T, ông L với ông C, bà H vô hiệu. Tuy nhiên, tại phần Quyết định của bản án không tuyên là thiếu sót, cần được bổ sung tại cấp phúc thẩm. Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện YC.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn; yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu" là chính xác.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đối với yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố văn bản công chứng và hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu. Tuy nhiên, yêu cầu này không có căn cứ để chấp nhận nhưng phần Quyết định của bản án không tuyên là thiếu sót, không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Tòa án cấp phúc thẩm nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, bà Nguyễn Thị T4 và ông Hoàng Huy T3 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập cho rằng: khi tài sản là đất và giấy CNQSDĐ của bà T, ông L chưa được xóa thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện YC (đang thế chấp vay vốn) nên không được phép chuyển nhượng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

Xét hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H thừa đất số: 199(1); 199(2) tờ bản đồ số: 329-426-2b diện tích 240m², địa chỉ Tiểu khu 2, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La. Trước khi ký hợp đồng giấy CNQSDĐ của bà T, ông L đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, tài sản thế chấp của bà T, ông L là thửa đất nêu trên được Ngân hàng định giá là 1.250.000.000đ để đảm bảo cho khoản tiền vay tại Ngân hàng là 01 tỷ đồng. Sau khi ông C, bà H mua đất và trả hết tiền nợ gốc và lãi phát sinh cho bà T, ông L tại Ngân hàng nên mới có văn bản đã xóa thế chấp và trả lại giấy CNQSDĐ cho bà T, ông L.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành biên bản và có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia giao dịch, được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Sơn La ngày 20/4/2013. Về hình thức và nội dung của hợp đồng được thực hiện theo quy định tại Điều 122, khoản 1, 2 Điều 689; 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Hợp đồng xóa thế chấp của bà T, ông L được đăng ký xóa thế chấp ngày 22/4/2013 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện YC. Tuy nhiên, việc

xóa thế chấp được thực hiện sau hai ngày so với hợp đồng chuyển nhượng nhưng Ngân hàng đã có văn bản xóa thế chấp nên vẫn đảm bảo tính hợp pháp của hợp đồng.

[3] Sau khi ký hợp đồng, ngày 24/4/2013 ông Phạm Văn C đã đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện YC để làm thủ tục đăng ký hợp đồng CNQSDĐ. Do có Công văn số: 298/CV-CA ngày 22/4/2013 của Công an huyện YC, yêu cầu không tiến hành làm thủ tục CNQSDĐ đối với các thửa đất mang tên bà Nguyễn Thị T để điều tra về hành vi lừa đảo của bà T; Công văn số: 45/CCTHADS-NV ngày 21/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện YC, yêu cầu Chi nhánh không xác nhận việc mua bán, chuyển nhượng tài sản mang tên Nguyễn Thị T nên ông C, bà H chưa làm được thủ tục đăng ký sang tên đổi chủ.

Theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự, Điều 46 Luật đất đai năm 2003 quy định *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Việc chưa đăng ký được là do lỗi khách quan, thửa đất này là tài sản hợp pháp của bà T, ông L thế chấp tại Ngân hàng. Nếu không có sự chuyển nhượng cho ông C, bà H để lấy tiền trả nợ khoản vay thì Ngân hàng sẽ thực hiện việc phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng vay tín dụng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chưa được đăng ký quyền sử dụng đất nên chưa có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, giữa các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và giấy CNQSDĐ, hiện nay đang quản lý và sử dụng đất không có tranh chấp nên yêu cầu công nhận hợp đồng đã ký là hợp pháp.

[4] Đối với nghĩa vụ phải thi hành án của bà Nguyễn Thị T trả nợ cho bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, bà Nguyễn Thị T4 và ông Hoàng Huy T3 là những người được thi hành án theo Quyết định và bản án có hiệu lực pháp luật từ tháng 5/2016. Thửa đất số: 199(1); 199(2) tờ bản đồ số: 329-426-2b diện tích 240m² của bà T, ông L không phải là tài sản thế chấp để bảo đảm đối với các khoản nợ này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông L với ông C, bà H được thực hiện từ ngày 20/4/2013, do đó không có căn cứ xác định đây là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Việc Chi cục thi hành án dân sự thực hiện việc kê biên tài sản của bà T đối với thửa đất này là thực hiện sau khi hai bên đã giao dịch xong hợp đồng chuyển nhượng.

Từ các căn cứ đã phân tích nêu trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, bà

Nguyễn Thị T4 và ông Hoàng Huy T3. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện YC.

[5] Về án phí: Bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, bà Nguyễn Thị T4 và ông Hoàng Huy T3 phải chịu mỗi người 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện YC.

[6] Về chi phí tố tụng: Do kháng cáo không được chấp nhận nên những người kháng cáo phải chịu toàn bộ số tiền chi phí giám định và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, bà Nguyễn Thị T4 và ông Hoàng Huy T3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2018/DS-ST ngày 27/9/2018, của Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La như sau:

1. Áp dụng khoản 11, 12 Điều 26, khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 688, 689, 691, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 144; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C.

Tuyên xử:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20/4/2013 được ký kết giữa ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L là hợp pháp.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 199(1); 199(2), tờ bản đồ số 329-426-2b có diện tích là 240m², địa chỉ thửa đất tại Tiểu khu 2, thị trấn Yên Châu, huyện YC, tỉnh Sơn La. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng số AN 049131, vào sổ cấp giấy số H 00289 do Ủy ban nhân dân huyện YC cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 17/8/2009 thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H.

- Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về án phí: Bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, bà Nguyễn Thị T4 và ông Hoàng Huy T3 phải chịu mỗi người 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo các biên lai thu số: 0000041; 0000042; 0000043; 04977; 04978; 04979 ngày 08/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện YC.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, bà Nguyễn Thị T4 và ông Hoàng Huy T3 phải chịu số tiền 9.886.000đ (*chín triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng*) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tại Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

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

“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 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”.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Lò Văn Diệt

