

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BN**

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

Bản án số: 65/2022/DSPT

Ngày: 08/9/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN

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

Thẩm phán - Chủ tọa pH2 tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Tuyết Mai.

Ông Nguyễn T Bình.

- Thư ký pH2 tòa: Bà Lưu Thị Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia pH2 tòa: Bà Thân T Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 90/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DSST, ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố BN bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 94/2022/QĐ-PT, ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố BN, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu BS, phường VC, thành phố BN, tỉnh BN (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn X, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 123 đường NGT, phường SH, thành phố BN, tỉnh BN (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Khắc H, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu BS, phường VC, thành phố BN, tỉnh BN (vắng mặt).

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

1. Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam; địa chỉ: Số 35, HV, quận HK, thành phố HN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T1 - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Q - Trưởng phòng quản lý rủi ro - Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh BN (vắng mặt).

2. Cục thi hành án dân sự tỉnh BN; địa chỉ: Đường N, phường SH, thành phố BN, tỉnh BN.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Khúc Thành D, Trưởng phòng Nghiệp vụ - Tổ chức thi hành án (vắng mặt).

3. Văn phòng công chứng KB, tỉnh BN; địa chỉ: Đường NGT, phường SH, thành phố BN, tỉnh BN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thạc N - Trưởng văn phòng (vắng mặt).

4. Ông Đỗ Danh T2, sinh năm 1969 và bà Tạ Thị H2, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 30 HG, phường Đ, quận H, thành phố HN.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 76 đường NGT, phường SH, thành phố BN, tỉnh BN (có mặt).

5. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 61, đường BV, phường 14, quận TB, thành phố HCM (vắng mặt).

Người có kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² tại khu BS, phường VC, thành phố BN là tài sản của bố mẹ ông là cụ Nguyễn Văn V và cụ Nguyễn Thị L. Sau khi cụ V chết, mẹ ông là cụ L1 và các con, cháu trong gia đình đã họp thống nhất cho ông. Ngày 30/7/2015 tại Văn phòng công chứng TH2 Đức cụ L1 cùng các con, cháu trong gia đình (những người được nhận di sản thừa kế từ cụ V) thống nhất làm văn bản tặng cho phần quyền thừa kế của mình cho ông được toàn quyền sở hữu, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số O 033099 do UBND thành phố BN cấp ngày 10/4/1999 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị L1. Sau khi

lập văn bản thỏa thuận phân chia và tặng cho di sản, ông tiến hành đăng ký biến động về đất đai tài sản theo quy định và ngày 01/10/2015 UBND thành phố BN cấp GCNQSDĐ số CB 149853 công nhận ông T được sử dụng hợp pháp thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng diện tích xây dựng 69,2m², diện tích sàn 131,5m² tại khu BS, phường VC, thành phố BN.

Do cần vốn kinh doanh và trang trải cuộc sống, ngày 01/10/2015 ông T và vợ chồng cháu ruột ông là Nguyễn Khắc H và Nguyễn Thị Hà có thỏa thuận ký Hợp đồng vay tiền bằng văn bản (Hợp đồng vay có sự chứng kiến của ông Nguyễn Duy Chúc là anh trai ông) với nội dung: Vợ chồng ông H, bà Hà cho ông vay 300.000.000đ, thời hạn vay là 05 năm từ ngày 01/10/2015 đến ngày 01/10/2020, lãi vay 1%/tháng, thời gian trả lãi vào ngày thứ 30 tính từ ngày vay, lãi trả chậm bị phạt 0,25% tháng; về biện pháp bảo đảm ông dùng tài sản là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03 và tài sản trên đất tại số nhà 367, khu BS, phường VC, thành phố BN để bảo lãnh cho số tiền vay, đồng thời hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản vay và giao bản chính GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà cho vợ chồng ông H giữ. Ngoài thỏa thuận biện pháp bảo đảm trả nợ vay như đã nêu tại hợp đồng vay, ngày 06/10/2015 ông H, bà Hà còn làm giấy cam kết khẳng định vợ chồng có cho ông vay 300 triệu đồng với thời hạn vay 05 năm, ông dùng nhà đất đứng tên của mình để đảm bảo khoản vay, ông H yêu cầu ông T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² và cam kết hết thời hạn 05 năm khi ông T trả hết nợ thì vợ chồng ông H sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký hoặc ký lại hợp đồng chuyển nhượng trả lại nhà đất cho ông. Căn cứ vào thỏa thuận như đã nêu, ngày 06/10/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc, ông và vợ chồng ông H, bà Hà có ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung: Ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc H và bà Nguyễn Thị Hà thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² với giá chuyển nhượng 200.000.000đ, sau khi ký kết hợp đồng ông T đã làm thủ tục đăng ký sang tên cho vợ chồng ông H, bà Hà đứng tên nhà, đất theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay tiền, hàng tháng ông vẫn trả lãi cho vợ chồng ông H đầy đủ, song không hiểu vì lý do gì ngày 15/10/2018 Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN có thông báo và ra quyết định cưỡng chế, kê biên tài sản đối với toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03 để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của vợ chồng ông H, bà Hà theo yêu cầu thi hành án của vợ chồng ông Đỗ Danh T2 và bà Trần Thị T4. Qua tìm hiểu ông mới biết, sau khi làm hợp

đồng chuyển nhượng và làm thủ tục cho vợ chồng ông H, bà Hà đứng tên nhà đất thì vợ chồng ông H đã dùng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03 thế chấp cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV BN) để vay vốn, do không trả được nợ nên ngân hàng đã khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố BN có ra bản án buộc ông H, bà Hà phải T toán trả nợ, nếu không T toán thì xử lý bán tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký để thu hồi nợ, ông T khẳng định việc ông dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03 có địa chỉ tại BS, VC, thành phố BN thế chấp cho vợ chồng ông H, bà Hà để vay tiền là thật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 06/10/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc, tỉnh BN là giả tạo nhằm che đậy cho biện pháp bảo đảm tiền vay, thực tế hai bên không có việc mua bán, chuyển nhượng, tài sản chuyển nhượng vẫn do ông quản lý, sử dụng, ông T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06/10/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc giữa ông và vợ chồng ông H, bà Hà vô hiệu; tuyên hủy nội dung đăng ký biến động về đất đai do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN xác nhận ngày 07/10/2015; về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Ông và vợ chồng ông H sẽ cùng có trách nhiệm thu xếp hoàn trả cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam số tiền vay để ngân hàng làm thủ tục giải chấp trả lại cho ông GCNQSDĐ, nếu không trả được ông đồng ý để ngân hàng phát mại tài sản thu hồi nợ.

Bị đơn là ông Nguyễn Khắc H thừa nhận ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn T về nội dung và bản chất sự việc là sự thật, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Những người có quyền lợi liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Thạc Nhượng đại diện Văn phòng công chứng Kinh Bắc trình bày: Ngày 06/10/2015, Văn phòng công chứng Kinh Bắc, tỉnh BN có làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² có địa chỉ tại: Khu BS, phường VC, thành phố BN giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Khắc H, bà Nguyễn Thị Hà. Sau khi xem xét giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài sản, xem xét về điều kiện chuyển nhượng thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, không nhằm che đậy một giao dịch khác nên Văn phòng công chứng Kinh Bắc đã làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng tài sản, việc công chứng hợp đồng của văn phòng

là tuân thủ đúng pháp luật, yêu cầu và ý kiến đề nghị của các bên tham gia giao dịch cho rằng hợp đồng là giả tạo là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông Nhượng xin được vắng mặt trong quá trình tòa án giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn Q đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng BIDV trình bày: Ngày 12/10/2015, BIDV BN với vợ chồng ông Nguyễn Khắc H và bà Nguyễn Thị Hà có thỏa thuận và ký với nhau Hợp đồng tín dụng số 119/2015/7883086/HĐTD, theo hợp đồng ngân hàng cho vợ chồng ông H, bà Hà vay 3.000.000.000đ; mục đích vay mua nhà ở; thời hạn vay 72 tháng; lãi vay 8,5%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Để đảm bảo cho nghĩa vụ T toán nợ vay vợ chồng ông H, bà Hà đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 120, tờ bản đồ 03, diện tích 147,8m² tại khu BS, phường VC, thành phố BN đứng tên vợ chồng trên GCNQSDĐ do UBND thành phố BN, tỉnh BN cấp ngày 07/10/2015 thế chấp cho ngân hàng (theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 142/2015/883086/HĐBĐ, ngày 12/10/2015, lập tại Văn phòng công chứng A7 BN). Quá trình thực hiện do vợ chồng ông H, bà Hà không thực hiện đúng nghĩa vụ T toán nợ, nên tháng 5/2018 BIDV khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà Hà phải T toán trả nợ vay theo hợp đồng. Tại bản án số 02/2019/DSST ngày 09/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BN xử buộc ông H, bà Hà phải T toán trả cho BIDV tổng nợ gốc, lãi là 3.285.322.931đ. Nếu ông H, bà Hà không T toán trả nợ ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ 03 tại khu BS, phường VC, thành phố BN để thu hồi nợ. Ông Q đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Ông Khúc Thành D đại diện theo ủy quyền của Cục THADS tỉnh BN trình bày: Năm 2018, căn cứ đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án là bà Trần Thị T4, vợ chồng ông Đỗ Danh T2, bà Tạ Thị H2, Chi cục THADS thành phố BN đã ban hành các quyết định thi hành án chủ động và các quyết định thi hành án theo yêu cầu đối với người phải thi hành án là ông Nguyễn Khắc H và bà Nguyễn Thị Hà. Quá trình thi hành án do người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án và để đảm bảo thi hành án ngày 15/10/2018 Cơ quan thi hành án đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-THADS về việc cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản của ông H, bà Hà là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND thành phố BN cấp 01/10/2015 cho ông Nguyễn Văn T, ngày 07/10/2015 Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố BN xác nhận giao dịch chuyển

nhượng cho ông Nguyễn Khắc H, bà Nguyễn Thị Hà, ông D đề nghị Tòa án xem xét đưa người được thi hành án là bà Trần Thị T4, sinh năm 1961, trú tại: Số 61, đường Ba Vân, phường 14, Quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, vợ chồng ông Đỗ Danh T2, sinh năm 1969 và bà Tạ Thị H2, sinh năm 1971, trú tại: Số 30, đường Đồng Xuân, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông D xin được vắng mặt trong quá trình tòa án giải quyết vụ án.

Ông T2, bà H2 là người có quyền lợi liên quan có đơn yêu cầu độc lập trình bày: Theo quyết định của bản án số 13/2018/DSST ngày 25/5/2018 của TAND thành phố BN buộc ông Nguyễn Khắc H và vợ là bà Nguyễn Thị Hà phải có trách nhiệm T toán trả cho ông, bà tổng số tiền là 11.991.340.000đ. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật do ông H, bà Hà không tự nguyện T toán nên ông, bà đã có đơn đề nghị thi hành bản án, quá trình thi hành Chi cục THADS thành phố BN đã ra quyết định cưỡng chế, kê biên tài sản của vợ chồng ông H, bà Hà là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03 tại Khu BS, phường VC, thành phố BN để đảm bảo thi hành án. Nay bên chuyển nhượng đất cho cho vợ chồng ông H là ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông H là giả tạo và đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu ông bà không đồng ý.

Ông T2, bà H2 có yêu cầu độc lập: Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 06/10/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc, tỉnh BN có hiệu lực pháp luật. Tuyên thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² tại phường VC, thành phố BN, tỉnh BN là tài sản để thi hành án đối với bản án số 13/2018/DSPT ngày 25/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BN đã tuyên buộc vợ chồng anh Nguyễn Khắc H và chị Nguyễn Thị Hà phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền 11.991.340.000đ.

Bà Trần Thị T4 trình bày: Theo bản án số 14/2018/DSPT ngày 25/5/2018 của tòa án (đã có hiệu lực pháp luật) buộc ông H, bà Hà có trách nhiệm T toán trả cho bà tổng số tiền là 1.000.000.000đ. Tuy nhiên ông H, bà Hà đã không tôn trọng và thực hiện nghiêm chỉnh bản án nên bà đã có đơn đề nghị Chi cục THADS thành phố BN thi hành án. Quá trình thi hành, Chi cục THADS thành phố BN đã ra quyết định cưỡng chế, kê biên tài sản của vợ chồng ông H, bà Hà là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03 tại khu BS, phường VC, thành phố BN để đảm bảo thi hành án, nay ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông H, bà Hà là giả tạo và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô

hiệu bà không đồng ý, bà T4 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà T4 đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 122, 123, 124, 697, 698 và Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 95, 167 và 169 của Luật đất đai 2013; 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, lệ phí Tòa án.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Danh T2 và bà Tạ Thị H2.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 2 tầng, diện tích xây dựng 69,2m², diện tích sàn xây dựng 131,5m² (Nhà cấp III, loại 8, kết cấu bê tông cốt thép) tại khu BS, phường VC, thành phố BN ký ngày 06/10/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc, tỉnh BN giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Khắc H và bà Nguyễn Thị Hà có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên các đương sự phải chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/3/2022, ông Nguyễn Văn T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại pH2 tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Văn X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Do bị đơn vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà H2 rút yêu cầu đề nghị Tòa án xác nhận thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03 là tài sản để thi hành án đối với bản án số 13/2018/DSPT.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia pH2 tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký pH2 tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử sửa bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại PH2 tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Ngày 01/10/2015, ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Nguyễn Khắc H, bà Nguyễn Thị Hà có thoả thuận ký Hợp đồng vay tiền bằng văn bản với nội dung thoả thuận: Vợ chồng ông H, bà Hà cho ông T vay 300.000.000đ, thời hạn vay là 05 năm từ ngày 01/10/2015 đến ngày 01/10/2020, lãi vay 1%/tháng, thời gian trả lãi vào ngày thứ 30 tính từ ngày vay, lãi trả chậm bị phạt 0,25% tháng; về biện pháp bảo đảm hợp đồng ông dùng tài sản là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² và tài sản trên đất tại số nhà 367, khu BS, phường VC, thành phố BN để bảo lãnh cho số tiền vay. Ngày 06/10/2015, tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc giữa ông T và vợ chồng ông H, bà Hà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, sau khi ký kết hợp đồng ông T đã làm thủ tục đăng ký sang tên cho vợ chồng ông H, bà Hà đứng tên nhà, đất theo quy định. Sau đó, vợ chồng ông H, bà Hà đã dùng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03 thế chấp cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam để vay vốn, do không trả được nợ nên ngân hàng đã khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố BN có ra bản án buộc ông H, bà Hà phải T toán trả nợ, nếu không T toán thì xử lý bán tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký để thu hồi nợ. Do vậy, ông T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06/10/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc giữa ông và vợ chồng ông H, bà Hà vô hiệu; tuyên hủy nội dung đăng ký biến động về đất đai do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN xác nhận ngày 07/10/2015; về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu ông và vợ chồng ông H sẽ cùng có trách nhiệm thu xếp hoàn trả cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam số tiền vay để ngân hàng làm thủ tục giải chấp trả lại cho ông GCNQSDĐ, nếu không trả được ông đồng ý để ngân hàng phát mại tài sản thu hồi nợ.

Ngày 15/11/2021, ông Đỗ Danh T2, bà Tạ Thị H2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 06/10/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T2, bà H2.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 17/2022/DSST ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố BN. Tại pH2 tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử thấy: Ông Nguyễn Văn T và ông H đều trình bày, ngày 06/10/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc hai bên có thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Theo hợp đồng, ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà Hà thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 69,2m², diện tích sàn xây dựng 131,5m² tại khu BS, phường VC, thành phố BN với giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng là 200.000.000đ. Nguyên đơn, bị đơn đều cho rằng hợp đồng mua bán này là giả tạo, mục đích để che đậy một giao dịch đảm bảo thực hiện nghĩa vụ T toán nợ của hợp đồng vay tiền ngày 01/10/2015. Xét thấy về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06/10/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông H, bà Hà thì thấy hợp đồng được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể tham gia ký kết hợp đồng có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ, nội dung thoả thuận giữa các bên không trái pháp luật và đạo đức xã hội, tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực quy định tại các Điều 122, 123, 124, 697, 698 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 95, 167 và 169 Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, hợp đồng có hiệu lực và có giá trị bắt buộc thực hiện đối với các bên tham gia giao kết.

Ông T và ông H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là giả tạo, nhằm che đậy cho nội dung thoả thuận dùng tài sản đảm bảo cho T toán nợ theo hợp đồng vay tiền giữa hai bên là không có căn cứ, bởi lẽ: Khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng là ông T biết rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông H, bà Hà là chuyển quyền sử dụng tài sản cho người khác và ông H, bà Hà đã làm thủ tục thay đổi chủ sử dụng đất và sở hữu nhà ở tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN. Ngoài ra, tại Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 6/10/2015 có thoả thuận *“Trước khi ký kết hợp đồng này chưa lập bất cứ giấy tờ nào khác để thực hiện các giao dịch có liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc”*. Do đó, không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Khắc H, bà Nguyễn Thị Hà vô hiệu do giả tạo. Do đó, bản án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn tuyên hủy nội dung biến động về đất đai do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN xác nhận ngày 07/10/2015 cho ông Nguyễn Khắc H và bà Nguyễn Thị Hà. Hội đồng xét xử thấy: Theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do đó, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông H, bà Hà có hiệu lực pháp luật, không vô hiệu nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông T về việc tuyên hủy nội dung biến động về đất đai do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN xác nhận ngày 07/10/2015 cho ông H, bà Hà nhưng bản án sơ thẩm không nhận định đối với yêu cầu này là thiếu sót, cần nghiêm T1c rút kinh nghiệm.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ ông Đỗ Danh T2 và bà Tạ Thị H2, Hội đồng xét xử thấy: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý hai yêu cầu độc lập của ông T2, bà H2 là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 06/10/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc có hiệu lực pháp luật và tuyên thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² tại phường VC, thành phố BN là tài sản để thi hành án đối với bản án số 13/2018/DSPT ngày 25/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BN. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của ông T2, bà H2 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 06/10/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc có hiệu lực pháp luật nhưng chưa xem xét yêu cầu tuyên thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03 là tài sản để thi hành án đối với bản án số

13/2018/DSPT là có thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà H2 xin rút yêu cầu tuyên thừa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² tại phường VC, thành phố BN là tài sản để thi hành án đối với bản án số 13/2018/DSPT nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với quyết định của bản án sơ thẩm về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận do vậy nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ, bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bản án sơ thẩm tuyên nguyên đơn phải chịu 600.000đ và bị đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự là không đúng hướng dẫn tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Do những vi phạm, thiếu sót trên của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến nội dung và đường lối giải quyết vụ án nên chỉ cần sửa bản án sơ thẩm, tuy nhiên cần rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm.

Như vậy, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử sửa bản án sơ thẩm. Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122, 123, 124, 697, 698 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 95, 167 và 169 của Luật Đất đai 2013; 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, lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Danh T2 và bà Tạ Thị H2.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 147,8m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 2 tầng, diện tích xây dựng 69,2m², diện tích sàn xây dựng

131,5m² (Nhà cấp III, loại 8, kết cấu bê tông cốt thép) tại khu BS, phường VC, thành phố BN ký ngày 06/10/2015 tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Khắc H và bà Nguyễn Thị H1 có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông T đã nộp 600.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0000972 ngày 26/4/2021 và biên lai thu số 0001159 ngày 23/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BN. Hoàn trả ông T 300.000đ tiền tạm ứng án phí biên lai thu số 0001159 ngày 23/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BN.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 7.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (xác nhận ông T đã nộp số tiền trên).

Ông Nguyễn Khắc H và bà Nguyễn Thị Hà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Đỗ Danh T2 và bà Tạ Thị H2 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0000962 ngày 18/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN.

Trường hợp bản án 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BN;
- TAND thành phố BN;
- Chi cục THADS thành phố BN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa PH2 toà

Nguyễn Văn Tính

