

Bản án số: 72/2019/DSPT

Ngày: 11/11/2019.

*V/ v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng nhà, đất.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Anh Dân.
- Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và Bà Lê Thị Hồng Phương.
- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Nguyễn Tuyết Vân
- Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 05 đến ngày 11 tháng 11 năm 2019, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2019/DS - PT ngày 20/8/2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST, ngày 21/6/2019 của Tòa án nhân thành phố Thái Nguyên có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2019/QĐ - PT ngày 01/10/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh H, sinh năm 1963; *(có mặt)*.

Trú tại: Tổ 04, phường HVT, TP TN, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn : Ông Q và N1- Luật sư, Văn phòng Luật sư AT, Đoàn Luật sư tỉnh Thái Nguyên *(ông N1 vắng mặt, ông Q có mặt)*

2. Bị đơn: 1. Anh N, sinh năm 1982

2. Chị Th, sinh năm 1986

Đều trú tại: Tổ 18, phường TĐ, TP TN, tỉnh Thái Nguyên.

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

3.1. Bà Y; SN 1980.

Trú tại: Tổ 26, PĐP, Thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ng.

Trú tại Tổ 28, phường PĐP, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên

(Bà Y vắng mặt, bà Ng có mặt)

3.2. Bà D; SN 1982; (có mặt)

Trú tại: Tổ 6, phường QT, TP TN, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Dương : Bà V và Bà B- Luật sư, Công ty luật TNHH PV, Đoàn Luật sư TP Hà Nội (bà V có mặt, bà B vắng mặt).

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên;

Đại diện theo ủy quyền: Bà L - Chấp hành viên. (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh H, khởi kiện vợ chồng anh N và chị Th về việc yêu cầu vợ chồng anh N, chị Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng , nhà đất: Diện tích 142m² (trong đó có 80m² đất ở đô thị , 62m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 35 và tài sản trên đất là nhà xây 1 tầng, lợp mái tôn + prôximăng (địa chỉ thửa đất phường TĐ, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên).

Anh H trình bày: Ngày 20/6/2018, anh có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh N và chị Th diện tích đất 142m² (trong đó có 80m² đất ở đô thị, 62m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 35 + tài sản trên đất là nhà xây 1 tầng, lợp mái tôn và tấm lợp prôximăng với giá 5.000.000.000đ, địa chỉ thửa đất phường TĐ, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên (đất đã có giấy chứng nhận QSD đất số CM 666581 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 30/5/2018, mang tên anh N chị Th), cùng ngày 20/6/2018 giữa hai bên đã lập “giấy bán nhà - bán đất”, đồng thời anh cũng trả xong cho vợ chồng anh N, chị Th 5.000.000.000đ. Đến ngày 03/7/2018, anh và vợ chồng anh N, chị Th ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà , đất trên tại Văn phòng công chứng TT, TP. Thái Nguyên, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.000.000.000đ. Ngày 21/8/2018, cũng tại Văn phòng công chứng TT, hai bên hủy hợp đồng ngày 03/7/2018 và ký lại hợp đồng mới , theo hợp đồng này chỉ ghi mua bán giá 400.000.000đ, mục đích để tránh thuế chuyển quyền . Sau khi Công chứng hợp đồng chuyển nhượng, anh nộp hồ sơ chuyển nhượng vào Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP. Thái Nguyên để làm thủ tục đăng ký sang tên, vài ngày sau khi nộp hồ sơ, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thông báo cho anh, đã có đơn đề nghị dừng việc chuyển nhượng QSD đất đối với nhà , đất của vợ chồng anh N, chị Th. Cho đến nay anh không làm thủ tục sang tên nhà đất trên được vì lý do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên đã ban hành Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của anh N, chị Th (thửa đất số 113, tờ bản đồ số 35, diện tích 142m² và nhà trên đất), để thi hành nghĩa vụ của anh N, chị Th với chị Y và chị D.

Do vậy anh khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh N, chị Th phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho anh; Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhà, đất nêu trên giữa anh và vợ chồng anh N, chị Th có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn anh N trình bày: Vợ chồng anh có làm ăn cùng chị D (chị D làm tại phòng công chứng SC), chị D có biết vợ chồng anh thế chấp nhà, đất vay tiền của Ngân hàng CT Chi nhánh Thái Nguyên nên chị D có đặt vấn đề giúp vợ chồng anh vay sang Ngân hàng khác cao hơn, do thấy sự việc có lợi vợ chồng anh đồng ý. Chị D cùng chị Y ra Ngân hàng Viettinbank để chị Y chuyển số tiền 3.267.000.000đ vào Ngân hàng và tắt toán khoản tiền vay của vợ chồng anh tại Ngân hàng để lấy GCNQSD đất của anh ra. Chị Y yêu cầu vợ chồng anh làm hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất sang tên chị Y để sau khi vay được ngân hàng, trả lại tiền cho chị Y thì hủy hợp đồng đó đi, trong quá trình chờ vay vợ chồng anh phải chịu lãi 3000đ/triệu/ngày, vợ chồng anh còn đưa 20.000.000đ để chị Y lo liệu vay tiền Ngân hàng. Trong khi chờ Ngân hàng cho vay tiền thì chị D còn làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới hộ anh (GCNQSD đất do Sở Tài Nguyên và môi trường cấp mang tên cả hai vợ chồng). Sau một thời gian thì Ngân hàng trả lời là không cho vay, số tiền 20.000.000đ chị Y tính vào tiền lãi. Chị Y yêu cầu vợ chồng anh sang tên nhà đất cho chị Y, nhưng vợ chồng anh không đồng ý. Do số nợ bên ngoài và khoản lãi quá lớn vợ chồng anh chị được chị D giới thiệu với anh H và được anh H giúp đỡ cho vay tiền, đến ngày 20 tháng 6 năm 2018 vợ chồng anh đã chuyển nhượng nhà, đất cho anh H với giá 5.000.000.000đ và đã nhận đủ tiền như anh H khai ở trên là đúng. Cho đến nay vợ chồng anh vẫn nhất trí chuyển nhượng nhà đất cho anh H, còn việc vay tiền giữa anh và chị D và Y đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các bên tại Tòa án TP. Thái Nguyên, không liên quan đến việc vợ chồng anh chuyển nhượng nhà, đất cho anh H.

Chị Th (vợ anh N), nhất trí lời khai và có quan điểm như anh N.

Bà Ng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Y trình bày: Chị Y đã được vợ chồng anh N và chị Th chuyển nhượng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 35, diện tích 142m² tại phường TĐ, thành phố TN. Nhưng sau đó anh N, chị Th không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho chị Y nên chị Y đã khởi kiện anh N ra Tòa án. Hiện tại bản án có hiệu lực pháp luật và đang được Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên thi hành theo quy định, do đó chị Y không đồng ý việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng công chứng số 2626 của Văn phòng công chứng TT giữa anh H với vợ chồng anh N chị Th vì hai bên có dấu hiệu tẩu tán tài sản, giá trị tài sản lớn nhưng chỉ chuyển nhượng với giá thấp, thấp hơn giá nhà nước quy định. Ngoài ra chị Y

còn có đơn gửi UBND thành phố Thái Nguyên đề nghị dừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh N và chị Th, anh Hu thừa biết việc UBND thành phố Thái Nguyên không cho phép chuyển nhượng nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Đến ngày 7/12/2018 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên có quyết định số 03/QĐCCTHADS, về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển nhượng QSD đất thay đổi trạng thái tài sản của anh N, chị Th và ngày 11/12/2018 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên tiếp tục ban hành Quyết định số 09/QĐCCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên để thi hành án cho chị Yê. Do vậy đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa anh H và vợ chồng anh N, chị Th là vô hiệu.

Chị D trình bày: Anh N có vay chị 1.600.000.000đ, do anh N không trả được chị đã khởi kiện anh N ra Tòa án. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 33/2018/QĐST - DS ngày 9/10/2018, thỏa thuận anh N trả chị số tiền 1.600.000.000đ. Do anh N không tự nguyện thi hành nên chị đã có đơn yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự TP. Thái Nguyên áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án. Ngày 7/12/2018, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên ban hành Quyết định số 03/QĐCCTHADS, về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay đổi trạng thái tài sản của anh Nam chị Thảo, đến ngày 11/12/2018 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên tiếp tục ban hành Quyết định số 09/QĐCCTHADS về việc cưỡng chế kê biên QSD đất đối với thửa đất nói trên để thi hành án cho chị và chị Yê. Chị đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H và vợ chồng anh N và chị Tha vì nhằm mục đích tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ tài sản đã được cưỡng chế kê biên thi hành án.

Bà L là người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự TP Thái Nguyên trình bày: Chi cục THADS thành phố Thái Nguyên đang thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 33/QĐST- DS ngày 9/10/2018; Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 43/QĐST-DS ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân TP Thái Nguyên, theo đơn yêu cầu thi hành án của chị D và chị Y; Ngày 5/12/2018 Chi cục THADS TP Thái Nguyên đã ban hành Quyết định thi hành án số 47/QĐCCTHADS thi hành khoản tiền mà anh N, chị Th phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Y 1.500.000.000đ và khoản lãi suất chậm thi hành án theo quy định.

Quá trình tổ chức thi hành án, người được thi hành án có đơn đề nghị Chi cục THADS TP Thái Nguyên áp dụng biện pháp bảo đảm tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với các tài sản của anh N và chị Th gồm:...Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 142m² thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 35 tại phường TĐ, thành phố Thái Nguyên, đất đã được UBND TP Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất số CM

666581 ngày 30/5/2018 mang tên anh N và chị Th. Căn cứ khoản 5 Điều 20, điều 69 Luật THADS chấp hành viên đã ban hành Quyết định tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu sử dụng thay đổi hiện trạng số 03/QĐ-CCTHADS ngày 7/12/2018 tạm dừng việc chuyển nhượng đối với các tài sản trên . Ngày 10/12/2018 xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên được biết anh N và chị Th được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất và tài sản trên đất có diện tích 142m² thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 35 tại phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên, đất đã được Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất số CM 66581 ngày 30/5/2018 mang tên anh N và chị Th. Tính đến ngày xác minh 10/12/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên chưa tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng của anh N chị Th đối với quyền sử dụng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 35 tại phường TĐ Chấp hành viên xác định thuộc quyền quản lý sử dụng của anh N, chị Th. Theo khoản 7, Điều 95 Luật đất đai năm 2014 “Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào sổ đại chính” Căn cứ Điều 70,71, 110,111 Luật THADS được sửa đổi bổ sung năm 2014, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định kê biên số 09/QĐ-CCTHADS ngày 11/12/2018, kê biên tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên của anh N, chị Th là đúng quy định pháp luật.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án số 24/2019/DSST, ngày 21/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 39, Điều 157, Điều 165, Điều 200 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015, Điều 100 Luật đất đai 2013 và Điều 122 Luật nhà ở. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông H đối với bị đơn ông N và bà T.
2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ông N, chị Th với ông H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/8/2018 gồm có diện tích là 142m² trong đó đất ở tại đô thị 80m², đất trồng cây lâu năm 62m², thửa đất 113, tờ bản đồ số 35, phường TĐ, thành phố TN (có tuyên các tứ cận).

Ông H được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lệ phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/7/2019 VKS nhân dân thành phố Thái Nguyên kháng nghị, tại Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT - VKS - DS, nội dung của kháng nghị do Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên vi phạm trọng việc áp dụng pháp luật nên dẫn đến đường lối giải quyết sai. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 01/7/2019 và ngày 03/7/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị D và chị Y kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa anh H và vợ chồng anh N, chị Th là vô hiệu.

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, sau khi nghe đại diện VKS phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay đại diện VKS tỉnh Thái Nguyên, đính chính nội dung “Quyết định kháng nghị phúc thẩm bản án số 21/2019/DSPT ngày 21/6/2019...”, là “Quyết định kháng nghị phúc thẩm bản án số 24/2019/DSPT ngày 21/6/2019...”, (do sơ suất lỗi chính tả). Các nội dung khác của Quyết định kháng nghị giữ nguyên.

Đương sự có kháng cáo chị D và bà Ngh đại diện theo ủy quyền của chị Y, giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quyết định kháng nghị của VKS nhân dân thành phố Thái Nguyên ban hành trong hạn Luật định, kháng cáo của chị D, chị Y trong hạn và đã nộp dự phí kháng cáo là hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật: Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.] Về nội dung: Xét các nội dung kháng nghị của VKS thành phố Thái Nguyên và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị D, chị Y.

Theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 20/6/2018 vợ chồng anh N và chị Th đã chuyển nhượng cho anh H, diện tích đất 142m² (trong đó có 80m² đất ở đô thị, 62m² đất trồng cây lâu), thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 35 và tài sản trên đất là nhà xây , lợp mái tôn + prôximăng với giá 5 tỷ đồng (đất đã có giấy chứng nhận QSD đất là CM 666581 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 30/5/2018, mang tên anh N, chị Th, địa chỉ thửa đất phường TĐ, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên), hai bên lập “Giấy bán nhà - bán đất”, bên mua anh H cũng trả xong cho vợ chồng anh N, chị Th 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng).

Cho đến nay hợp đồng không tiếp tục thực hiện được là do Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên đã ban hành Quyết định tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu sử dụng thay đổi hiện trạng số 03/QĐ-CCTHADS ngày 7/12/2018 và Quyết định kê biên số 09/QĐ-CCTHADS ngày 11/12/2018, cưỡng chế kê biên tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 113 và nhà trên đất của anh N, chị Th để thi hành nghĩa vụ trả nợ của anh N cho chị D 1.600.000.000đ; Nghĩa vụ trả nợ của anh N, chị Th với chị Y số tiền 1.500.000.000đ, theo Quyết định công nhận thỏa thuận số 33/QĐST-DS ngày 9/10/2018 (đối với chị D) và Quyết định công nhận thỏa thuận số 43/QĐST-DS ngày 28/11/2018 (đối với chị Y), của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên cho rằng việc ra Quyết định tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu sử dụng thay đổi hiện trạng số 03/QĐ-CCTHADS ngày 7/12/2018 và Quyết định kê biên số 09/QĐ-CCTHADS ngày 11/12/2018, cưỡng chế kê biên tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 113 và nhà trên đất của anh N, chị Th để thi hành nghĩa vụ của anh N, chị Th với chị D và chị Y là đúng quy định vì qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên thì nhà, đất trên vẫn mang tên anh N, chị Th.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị D, chị Y xác định không tham gia giao dịch mua bán nhà, đất giữa vợ chồng anh N, chị Th và anh H, nhưng đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng vì việc chuyển nhượng này nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của anh N, chị Th đối với chị D và chị Y.

Với các tài liệu, chứng cứ trên có căn cứ xác định tại thời điểm vợ chồng anh N, chị Th chuyển nhượng nhà, đất (thửa đất 113, TĐĐ số 35) cho anh H thì anh N, chị Th chưa phải thực hiện nghĩa vụ cho Bản án hoặc Quyết định nào đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Quyết định công nhận thỏa thuận số 33/QĐST-DS ngày 9/10/2018 (đối với chị D) và Quyết định công nhận thỏa thuận số 43/QĐST-DS ngày 28/11/2018 (đối với chị Y), của Tòa án nhân dân TP Thái Nguyên, có hiệu lực thi hành sau khi vợ chồng anh N, chị Th chuyển nhượng nhà đất cho anh H. Mặt khác chị Y, chị D cho rằng đây là hành vi tẩu tán tài sản của vợ chồng anh N, chị Th nhưng không có căn cứ chứng minh.

Vợ chồng anh N, chị Th và anh H thực hiện giao dịch mua bán ngày 20/6/2018, hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đã được Văn phòng Công chứng TT, TP. TN công chứng ngày 21/8/2018, vợ chồng anh N, chị Th đã nhận đủ số tiền 5.000.000.000đ của anh H. Do vậy Tòa án nhân dân TP Thái Nguyên chấp nhận đơn khởi kiện của anh H công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa anh H và vợ chồng anh N, chị Th là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên việc Tòa án nhân dân TP Thái Nguyên áp dụng Thông tư 14/2010/TTLT-BTP – TANDTC - VKSNDTC ngày 26/7/2010 là không đúng vì thông tư này đã không

còn hiệu lực mà phải áp dụng Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ và các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng.

Khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ quy định:

“1. Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...”.

Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, điều kiện có hiệu lực của giao dịch, quy định: *“Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau:*

a. Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự...

b. Chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

c. Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội..”.

Khoản 1, Điều 122 Luật nhà ở năm 2014, quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng : *“Trường hợp mua bán...nhà ở...thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng”*.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh N , chị Th không vi phạm các điều cấm của pháp luật nên việc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên kê biên nhà, đất của anh N, chị Th đã chuyển nhượng cho anh H là không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền cho chị Y cho rằng Tòa sơ thẩm vi phạm tố tụng như xác định sai quan hệ pháp luật , đây không phải quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng . Tòa sơ thẩm xác định bà L là người đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự từ khi chưa có ủy quyền của Chi cục trưởng Chi cục THADS TP . Thái Nguyên (trước khi bà L tham gia tố tụng tại Tòa án , Chi cục trưởng Chi cục THAD S thành phố Thái Nguyên ủy quyền cho ông B).

Về nội dung này , theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh H , Tòa sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng là đúng quy định tại khoản 3, Điều 26/BLTTDS.

Về người đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự TP Thái Nguyên: Ngày 10/4/2019 Chi cục trưởng Chi cục THADS TP Thái Nguyên ủy quyền cho ông B, là Chấp hành viên của Chi cục THADS thành phố Thái Nguyên, tham gia tố tụng tại Tòa án. Tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2019/QĐST

- DS của Tòa án nhân dân TP Thái Nguyên , xác định người đại diện theo ủy quyền của Chi cục THADS TP Thái Nguyên là ông B. Tại Biên bản thảo luận và Quyết định hoãn phiên tòa của Hội đồng xét xử sơ thẩm của phiên tòa lần thứ nhất ngày 22/4/2019 và phiên tòa lần thứ hai ngày 10/5/2019, đều xác định ông Bình là người đại diện theo ủy quyền của Chi cục THADS TP Thái Nguyên. Thực tế ông B có mặt tại hai phiên tòa (ngày 22/4/2019 và 10/5/2019), nhưng biên bản phiên tòa của hai phiên tòa này lại ghi bà L là người đại diện theo ủy quyền của Chi cục THADS TP Thái Nguyên . Tòa án nhân dân TP. Thái Nguyên đã có giải trình là do có nhầm lẫn nên không coi đây là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Do vậy không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của VKS nhân dân TP Thái Nguyên, cũng như không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị D và chị Y về việc hủy án sơ thẩm , không công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà , đất giữa anh H và vợ chồng anh N, chị Th. Sửa án sơ thẩm về phần áp dụng các pháp luật.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật .

Tại phiên tòa, đại diện VKS nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng tố tụng. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của VKS nhân dân thành phố Thái Nguyên kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị D, chị Y, hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho chị D đề nghị hủy án sơ thẩm do vi phạm tố tụng và thu thập đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ

Từ sự phân tích trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng nghị của VKS nhân dân thành phố Thái Nguyên không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi , nghĩa vụ liên quan chị D và chị Y. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST, ngày 21/6/2019 của Tòa án nhân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên về áp dụng pháp luật.

Áp dụng Điều 117/BLDS; Điều 122 Luật nhà ở năm 2014. Khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh H yêu cầu anh N và chị Th thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất.

2. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất t và tài sản gắn liền với đất giữa anh N, chị Th với anh H đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 35, có diện tích là 142m² (trong đó đất ở tại đô thị 80m², đất trồng cây lâu năm 62m²) và tài sản gắn liền với đất. Địa chỉ nhà, đất phường TĐ, thành phố TN đã có giấy chứng nhận QSD đất số CM 666581 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 30/5/2018, mang tên anh N và chị Th, đã được Văn phòng Công chứng TT, công chứng ngày 21/8/2018 có hiệu lực pháp luật.

3. Anh H được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, sở hữu nhà đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 35, có diện tích là 142m² (trong đó đất ở tại đô thị 80m², đất trồng cây lâu năm 62m²), và tài sản gắn liền với đất. Địa chỉ nhà, đất phường TĐ, thành phố TN, đã có giấy chứng nhận QSD đất số CM 666581 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 30/5/2018, mang tên anh N và chị Th theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Anh H tự nguyện chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật (đã thực hiện xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh H tự nguyện nộp số tiền 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước, được trừ vào biên lai thu tạm ứng án phí số 0006858 ngày 25 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự TP Thái Nguyên.

Án phí phúc thẩm: Chị D và chị Y, không phải chịu án phí phúc thẩm, mỗi người được hoàn lại 300.000đ dự phí đã nộp, theo biên lai thu số 0001929 ngày 09/7/2019 và biên lai thu số 0001930 ngày 09/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật./.

Nơi nhận:

- VKS ND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP. Thái Nguyên;
- THADS TP. Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Đỗ Anh Dân