TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2020/DS-PT
Ngày: 28-4-2020
Về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Lễ.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trương Văn Hai

2. Bà Trần Thị Thúy Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Kiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trường San– Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 13/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020, về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2020/DS-ST, ngày 15/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện CT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Ngọc A, sinh năm 1971 (có mặt);

Bà Nguyễn Thị Bích Ph, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Khóm ĐA, phường ĐX, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bích Ph là: Ông Trương Ngọc A, sinh năm 1971 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/10/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là: Luật sư Trần Văn Ng thuộc Văn phòng Luật sư Trần Văn Ng, Đoàn Luật sư tỉnh An Giang. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980 (vắng mặt);

ĐKHKTT: Ấp KB, xã KA, huyện CM, tỉnh An Giang.

Tạm trú: Ấp PT 3, xã KA, huyện CM, tỉnh An Giang.

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

3.1. Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện CT, tỉnh An Giang;

Địa chỉ: Ấp HL IV, thị trấn AC, huyện CT, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Nguyễn Minh Th, sinh năm 1976; chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/12/2019) (vắng mặt)

3.2. Văn Phòng Công chứng LX, tỉnh An Giang; (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường ML, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn đơn ông Trương Ngọc A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trương Ngọc A trình bày:

Vào ngày 13-5-2017, vợ chồng nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 64m^2, thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 22, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Đất toạ lạc ấp VL, xã VB, huyện CT, tỉnh An Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV040218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07439 do UBND huyện CT cấp ngày 09-7-2015, đứng tên bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980; CMND số 351457550; địa chỉ thường trú: Ấp TL, xã TP, huyện CT, tỉnh An Giang và nhà ở gắn liền với đất có kết cấu: Móng bê tông cốt thép, khung cột bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, vách xây gạch, mái lợp tole; diện tích xây dựng 64m^2, diện tích sàn 125m^2; cấp nhà IIIA, số tầng: 2; năm hoàn thành xây dựng: 2011. Giá chuyển nhượng là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng); hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được Văn Phòng Công chứng LX, tỉnh An Giang công chứng ngày 13-5-2017. Bà T đưa cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV040218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07439 do UBND huyện CT cấp ngày 09-7-2015, đứng tên bà Nguyễn Thị T. Ông và bà Ph đã trả cho bà T 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), trả một lần, trả tiền tại quán cà phê, thành phố LX, tỉnh An Giang. Khi trả tiền cho bà T có mặt cháu ông tên Trương Minh Đ cùng đi

Khi hồ sơ chuyển nhượng hoàn tất đến Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện CT làm thủ tục sang tên thì ngày 20/10/2017 Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh CT, tỉnh An Giang có công văn số 871/CNCT trả lời nhà đất trên của bà

T đã bị Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện CT, tỉnh An Giang cưỡng chế kê biên theo Quyết định số 41/QĐ-CCTHADS ngày 20-3-2017.

Ông thống nhất hiện trạng đất tranh chấp theo bản đồ hiện trạng ngày 26-12-2018 của Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh CT, tỉnh An Giang, ông không yêu cầu đo đạc lại. Ông thống nhất trị giá tài sản tranh chấp là 815.816.000đ theo Chứng thư thẩm định giá số 15.BĐS/2019/CT.ĐA ngày 11-01-2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá đông Á, ông không yêu cầu thẩm định giá lại tài sản tranh chấp.

Nay vợ chồng ông yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông, bà Ph với bà T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Theo bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang buộc bà phải trả cho bà Phạm Thị Phụng L số tiền hơn một tỷ đồng. Do không có điều kiện thi hành án nên Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện CT ban hành Quyết định Cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 41/QĐ-CCTHADS ngày 20-3-2017, tài sản kê biên là nhà ở gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV040218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07439 do UBND huyện CT cấp ngày 09-7-2015, đứng tên bà.

Do chỗ quen biết với ông Trương Ngọc A và bà Nguyễn Thị Bích Ph nên bà có bàn bạc với ông A bà Ph lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên mục đích là để cơ quan thi hành án không cưỡng chế kê biên bán được tài sản.

Ngày 13-5-2017, bà và ông A, bà Ph đến Văn Phòng Công chứng LX, tỉnh An Giang để xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà đã giao cho ông A, bà Ph bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV040218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07439 do UBND huyện CT cấp ngày 09-7-2015, đứng tên bà nhằm để đối phó với cơ quan thi hành án trong việc yêu cầu bà nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bà xác định không nhận số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) của ông A bà Ph, do nhà đất có giá trên 600.000.000đ thì làm gì có việc bà chuyển nhượng cho ông A bà Ph 300.000.000đ.

Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Văn Phòng Công chứng LX có ý kiến văn bản số 18/CV.BC ngày 25-9-2019 với nội dung : Vào ngày 13-5-2017, bà Nguyễn Thị T có viết phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV040218, số vào sổ CH07439 do UBND huyện CT, tỉnh An Giang cấp ngày 09-7-2015, chuyển nhượng cho ông Trương Ngọc A, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Bích Ph, sinh năm 1982. Văn Phòng Công chứng LX chứng nhận theo số công chứng 304, quyển số: 15TP/CC-HĐGD ngày 13-5-2017. Tại thời điểm Văn Phòng Công chứng LX chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T với ông A, bà Ph, Văn Phòng Công chứng LX chưa nhận được bất cứ văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hạn chế hoặc ngăn chặn tài sản của bà T. Đến ngày 05-12-2017, Văn Phòng Công chứng LX mới nhận được Quyết định số 41/QĐ-CCTHADS của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện CT kê biên ngăn chặn vào ngày 20-3-2017 đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất của bà T như đã nêu trên. Văn Phòng Công chứng LX xin vắng mặt tất cả các buổi hòa giải, thẩm định giá tài sản và xét xử cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST, ngày 15/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện CT quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39; Điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 184; Các Điều 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Các Điều 131, 408, 429, 430, 500 và Điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án,

Xử:

[1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị T với ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích Ph, được Văn Phòng Công chứng LX, tỉnh An Giang công chứng số công chứng 304, Quyển số 15.TP/CC-HĐGD ngày 13-5-2017, là vô hiệu.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích Ph về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông A, bà Ph với bà T, được Văn Phòng Công chứng LX, tỉnh An Giang công chứng theo số công chứng 304, quyển số: 15TP/CC-HĐGD ngày 13-5-2017 và buộc bà T bàn giao nhà đất.

[3] Buộc nguyên đơn ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích Ph trả lại bị đơn bà Nguyễn Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV040218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07439 do UBND huyện CT cấp ngày 09-7-2015, đứng tên bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980; CMND số 351457550; địa chỉ thường trú: Ấp Tân Lợi, xã Tân Phú, huyện CT, tỉnh An Giang. Diện tích: 64m^2, thửa đất số 521, tờ bản đồ số 22, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Đất toạ lạc ấp Vĩnh Lộc, xã Vĩnh Bình, huyện CT, tỉnh An Giang.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo bản án và thời hiệu để yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21 tháng 01 năm 2020, nguyên đơn ông Trương Ngọc A có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm; chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 304, ngày 13/5/2017 giữa nguyên đơn với bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và không rút yêu cầu kháng cáo, tuy nhiên nguyên đơn có bổ sung yêu cầu kháng cáo với nội dung: Yêu cầu HĐXX xem xét sửa bản án sơ thẩm, tuyên buộc bà T trả cho nguyên đơn số tiền gốc 300.000.000đ và lãi phát sinh theo quy định pháp luật.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phát biểu ý kiến: Nguyên đơn căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất với số tiền 300.000.000đ, nhưng thực chất đây là hợp đồng vay tiền, có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, sau đó làm hợp đồng chuyển nhượng do tin tưởng ông A không làm biên nhận nhận nợ. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị T với ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích Ph, được Văn Phòng Công chứng LX, tỉnh An Giang công chứng số công chứng 304, Quyển số 15.TP/CC-HĐGD ngày 13-5-2017, là vô hiệu, nhưng cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, vì trước khi khởi kiện dân sự, ông Trương Ngọc A đã gửi đơn đến Cơ quan cảnh sát điều tra, Công an thành Phố LX yêu cầu xử lý bà Nguyễn Thị T về tội: "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản", Cơ quan cảnh sát điều tra, Công an thành Phố LX đã ra quyết định số 145/QĐ-CSĐT- ĐTTH ngày 18/10/2018 không khởi tố vụ án hình sự.

Nên việc ông A khai bà T có nhận số tiền 300.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ, cấp sơ thẩm trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà T cũng không đến Tòa án tham gia vụ án, nhưng chỉ căn cứ vào tờ tự khai của bà T là là không có nhận tiền, do ông A với bà là chỗ bà con quen biết cấp sơ thẩm lại căn cứ vào lời khai của bị đơn tuyên bố hợp đồng vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm không định giá lại tài sản mà căn cứ vào chứng thư thẩm định giá số 15.BĐS/2019/ CT.ĐA ngày 11/01/2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đông Á, tài sản tranh chấp có giá trị 815.816.000 đ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên sửa bản án dân sự sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị T với ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích Ph, được Văn Phòng Công chứng LX, tỉnh An Giang công chứng số công chứng 304, Quyển số 15.TP/CC-HĐGD ngày 13/5/2017, là vô hiệu, nhưng có xem xét lỗi do bà T, buộc bà T trả ông Ân số tiền 300.000.000 đồng và lãi theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Ngày 13/5/2017, vợ chồng ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích Ph với bà Nguyễn Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 521 tờ bản đồ số 22, diện tích 64m^2 đất ở đô thị gắn với căn nhà cấp IIIa (nhà 2 tầng lầu), tọa lạc tại ấp Vĩnh Lộc, xã Vĩnh Bình, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, có công chứng ngày 13/5/2017 tại Văn phòng công chứng LX, ông A đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho bà T. Đến ngày 20/10/2017, ông A làm thủ tục sang tên thì được biết diện tích nhà đất trên đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện CT cưỡng chế kê biên trong vụ kiện khác vào ngày 20/3/2017, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông. Nay vợ chồng ông yêu cầu bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên và giao nhà đất cho ông bà.

Phía bị đơn bà T cho rằng do bà phải thi hành án cho bà Phạm Thị Phụng L số tiền hơn 1.000.000.000 đồng trong bản án dân sự khác nên Chi cục thi hành án dân sự huyện CT có ra Quyết định cưỡng chế kê biên thi hành án số 41 ngày 20/3/2017 là tài sản giấy chứng nhận QSSĐ số CH07439 cấp ngày 09/7/2015 do bà đứng tên để thi hành án cho bà Loan, nên bà mới nhờ vợ chồng ông A, bà Ph đứng tên giùm nhà và đất để thi hành án huyện CT không cưỡng chế kê biên tài sản của bà. Bà khẳng định không có việc nhận số tiền 300.000.000 đồng của ông A, bà Ph và nhà đất bà cũng không có giao cho ông A, bà Ph. Nay bà T phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn với giấy CNQSDĐ ký ngày 13/5/2017 vô hiệu. Yêu cầu ông A, bà Ph trả lại bản chính giấy CNQSDĐ số CH07439 cấp ngày 09/7/2015 cho bà.

Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 521 tờ bản đồ số 22, diện tích 64 m^2 đất ở đô thị gắn với căn nhà cấp IIIa (nhà 2 tầng lầu), tọa lạc tại ấp VL, xã VB giữa bà Nguyễn Thị T với ông là Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích Ph được ký tại Văn phòng công chứng LX ngày 13/5/2017 đã không tuân thủ các quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự 2015 ngay từ khi xác lập do có đối tượng không thể thực hiện được. Vì trước đó ngày 20/3/2017 Chi cục thi hành án dân sự huyện CT đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên thi hành án số 41 là tài sản giấy chứng nhận QSSĐ số CH07439 cấp ngày 09/7/2015 do bà Nguyễn Thị T đứng tên để thi hành án cho bà Phạm Thị Phụng L. Sau khi Chi cục thi hành án huyện CT có quyết định trên, ngày 13/5/2017 bà T lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà đã bị kê biên cho vợ chồng ông A, bà Ph với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa bà T với ông A, bà Ph mặc dù có ký hợp đồng công chứng ngày 13/5/2017 tại Văn phòng công chứng LX nhưng không tuân thủ quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015. Cũng như theo lời khai của nguyên đơn, thì việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2017 giữa ông A và bà T nêu trên là nhằm mục đích thực hiện thỏa thuận cho bà T vay 300.000.000 đồng (bảo đảm bằng việc thế chấp nhà và đất do bà T đứng tên cho ông A), nhưng cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ về quan hệ tranh chấp hợp đồng vay này.

Về số tiền đã giao nhận, phía ông A, bà Ph xác định đã giao cho bà T đủ số tiền 300.000.000 đồng nhưng bà T xác định chưa nhận số tiền này, trước khi ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích Ph khởi kiện bà Nguyễn Thị T tại Tòa án nhân dân huyện CT thì ông A đã có đơn tố giác bà T tại Cơ quan Cảnh sát điều tra

- Công an thành phố LX về hành vi *"Lừa đảo chiếm đoạt tài sản"* nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập hồ sơ ở Cơ quan điều tra Công an thành phố LX để xác định việc ông A, bà Ph có giao số tiền 300.000.000 đồng cho bà T chưa mà nhận định ông A, bà Ph chưa giao tiền 300.000.000 đồng cho bà T là chưa có cơ sở vững chắc.

Mặt khác, trước khi bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 521 tờ bản đồ số 22, diện tích 64 m^2 đất ở đô thị gắn với căn nhà cấp IIIa (nhà 2 tầng lầu), tọa lạc tại ấp VL, xã VB, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, có công chứng ngày 13/5/2017 tại Văn phòng công chứng LX, với ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích Ph thì diện tích đất và căn nhà này đã bị Chi cục thi hành án huyện CT ra quyết định cưỡng chế thi hành án số 41 ngày 20/3/2017 để thi hành án cho bà Phạm Thị Phụng L, nhưng Tòa án không đưa bà L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L.

Do cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nhưng cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05//2020/DS-ST ngày 15/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện CT. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do đó có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Trương Ngọc A, ông A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết lại ở giai đoạn sơ thẩm.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Trương Ngọc A; Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 15/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện CT. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Ông Trương Ngọc A không phải chịu án phí dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các tài liệu chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục: Theo đơn khởi kiện của ông A, bà Ph ngày 8 tháng 6 năm 2019 yêu cầu bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhà và đất cho nguyên đơn (bút lục số 28), cấp sơ thẩm thụ lý xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với với đất là đúng. Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục, nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định và có đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét chấp nhận.

[2] Trên cơ sở các chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thì nội dung vụ việc được xác định như sau: Vào ngày 13/5/2017, vợ chồng nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 64m^2, thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 22, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Đất toạ lạc ấp VL, xã VB, huyện CT, tỉnh An Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV040218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07439 do UBND huyện CT cấp ngày 09-7-2015, đứng tên bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980; CMND số 351457550; địa chỉ thường trú: Ấp TL, xã TP, huyện CT, tỉnh An Giang và nhà ở gắn liền với đất có kết cấu: Móng bê tông cốt thép, khung cột bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, vách xây gạch, mái lợp tole; diện tích xây dựng 64m^2, diện tích sàn 125m^2; cấp nhà IIIA, số tầng: 2; năm hoàn thành xây dựng: 2011. Giá chuyển nhượng là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng); hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được Văn Phòng Công chứng LX, tỉnh An Giang công chứng ngày 13-5-2017. Bà T đưa cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV040218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07439 do UBND huyện CT cấp ngày 09-7-2015, đứng tên bà Nguyễn Thị T. Ông và bà Ph đã trả cho bà T 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), trả một lần, trả tiền tại quán cà phê, thành phố LX, tỉnh An Giang. Khi trả tiền cho bà T có mặt cháu ông tên Trương Minh Đức cùng đi.

Khi hồ sơ chuyển nhượng hoàn tất đến Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện CT làm thủ tục sang tên thì ngày 20/10/2017 Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh CT, tỉnh An Giang có công văn số 871/CNCT trả lời nhà đất trên của bà T đã bị Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện CT, tỉnh An Giang cưỡng chế kê biên theo Quyết định số 41/QĐ-CCTHADS ngày 20-3-2017. Phía bị đơn cho rằng không có việc chuyển nhượng mà do bị đơn phải thi hành án một bản án nên bị đơn có thỏa thuận với nguyên đơn việc chuyển nhượng nhằm trốn tránh trách nhiệm thi hành án nên không đồng ý theo khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét đơn kháng cáo của ông Trương Ngọc A yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 13/5/2017, vợ chồng nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 64m^2, thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 22, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Đất toạ lạc ấp Vĩnh Lộc, xã Vĩnh Bình, huyện CT, tỉnh An Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV040218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07439 do UBND huyện CT cấp ngày 09/7/2015, đứng tên bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980; CMND số 351457550; địa chỉ thường trú: Ấp TL, xã TP, huyện CT, tỉnh An Giang và nhà ở gắn liền với đất có kết cấu: Móng bê tông cốt thép, khung cột bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, vách xây gạch, mái lợp tole; diện tích xây dựng 64m^2, diện tích sàn 125m^2; cấp nhà IIIA, số tầng: 2; năm hoàn thành xây dựng: 2011. Giá chuyển nhượng là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng); hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được Văn Phòng Công

chứng LX, tỉnh An Giang công chứng ngày 13-5-2017. Bà T đưa cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV040218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07439 do UBND huyện CT cấp ngày 09/7/2015, đứng tên bà Nguyễn Thị T; Ông A cho rằng trước khi đến phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng ông đã giao tiền đủ cho bà T một lần là 300.000.000đ, từ đó bà T mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, qua lời khai của ông A là phù hợp với lời khai của anh Trương Minh Đ là có đi cùng ông A giao số tiền cho bà T là 300.000.000đ tiền sang nhượng đất. Trong hợp đồng có các quy định, điều kiện ràng buộc giữa các bên.

Sau khi Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện CT có công văn số 871/CNCT ngày 20/10/2017 trả lời cho ông A, bà Ph, nhà đất trên của bà T đã bị Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện CT, tỉnh An Giang cưỡng chế kê biên theo Quyết định số 41/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2017, ông Trương Ngọc A đã gửi đơn đến Cơ quan cảnh sát điều tra, Công an thành Phố LX yêu cầu bà xử lý bà Nguyễn Thị T về tội: "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản", Cơ quan cảnh sát điều tra, Công an thành Phố LX đã ra Quyết định số 145/QĐ-CSĐT- ĐTTH ngày 18/10/2018 không khởi tố vụ án hình sự.

Ở cấp sơ thẩm, cũng như phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn đã được tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên đã hạn chế về quyền và nghĩa vụ tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm không định giá lại tài sản mà căn cứ vào chứng thư thẩm định giá số 15.BĐS/2019/ CT.ĐA ngày 11/01/2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đông Á, tài sản tranh chấp có giá trị 815.816.000đ. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ. Do xác định lỗi toàn bộ là của bà T nên bà T phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông A, bà Ph.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trương Ngọc A xác nhận số tiền 300.000.000đ là số tiền ông cho bà Nguyễn Thị T vay, thời gian vay là 02 tháng, lãi suất là 5% có thế chấp tài sản là bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV040218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07439 do UBND huyện CT cấp ngày 09/7/2015, đứng tên bà Nguyễn Thị T qua giới thiệu của ông Đặng Văn D giao nhận tiền thỏa thuận miệng, do nhận tiền vay có thế chấp tài sản có ông D, ông Đ chứng kiến, nên không làm biên nhận, khi hai bên làm hợp đồng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được Văn Phòng Công chứng LX, tỉnh An Giang công chứng ngày 13/5/2017. Hội đồng xét xử xét thấy, theo lời trình bày của ông A phù hợp với biên bản lấy lời khai của ông Trương Ngọc A, Đặng Văn D, ông Trưng Minh Đ tại cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố LX ngày 17/7/2018 và ngày 5/9/2018, như vậy giao dịch về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được Văn Phòng Công chứng LX, tỉnh An Giang công chứng ngày 13/5/2017 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay, được quy định tại Điều 122, khoản 1 Điều 124: "khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc Bộ luật khác có liên quan…". Cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trương Ngọc A với bà Nguyễn Thị T vô hiệu là có căn cứ, nhưng chưa giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ biên bản lời khai của ông D, ông Đ cũng như Quyết định số 145/QĐ-CSĐT- ĐTTH ngày 18/10/2018 không khởi tố vụ án hình sự, buộc bà T trả cho ông A, số tiền của hợp đồng vay là 300.000.000đ và lãi suất được quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự, tính từ ngày 13/5/2017 đến ngày xét xử 15/01/2020 là 2 năm, 08 tháng, 10 ngày x 1,67%/tháng x 300.000.000đ = 161.990.000đ. Tổng cộng 461.990.000đ.

[4] Đối với tài sản tranh chấp diện tích 64m^2, thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 22, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Đất toạ lạc ấp VL, xã VB, huyện CT, tỉnh An Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV040218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07439 do UBND huyện CT cấp ngày 09/7/2015, đã bị Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CT, tỉnh An Giang cưỡng chế kê biên theo Quyết định số 41/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2017. Khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã đưa Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CT, tỉnh An Giang vào tham gia tố tụng. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CT, tỉnh An Giang đã cung cấp đầy đủ các thủ tục thi hành án dân sự, thi hành Bản án số 25/2017/DSST ngày 17/02/2017 cho bà Phạm Thị Phượng L, đến ngày 13/5/2017, vợ chồng nguyên đơn làm hợp chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 64m^2, thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 22, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Đất toạ lạc ấp VL, xã VB, huyện CT, tỉnh An Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV040218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07439 do UBND huyện CT cấp ngày 09-7-2015; Thi hành án là cơ quan thực hiện thi hành bản án của Tòa án, việc vợ chồng nguyên đơn làm hợp chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị T sau khi các thủ tục, quyết định của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện CT đã thực hiện và đã cung cấp đầy đủ cho Tòa án, cấp sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ do cơ quan Thi hành án cung cấp xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là đúng pháp luật. Nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải đưa bà Phạm Thị Phượng L vào tham gia tố tụng vì không làm ảnh hưởng, quyền lợi của bà L cũng như các đương sự khác, nên đề nghị của đại diện của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đối với việc hủy bản án dân sự sơ thẩm là không cần thiết.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.479.000đồng (Hai mươi hai triệu, bốn trăm bảy mươi chín nghìn đồng)

Nguyên đơn ông Trương Ngọc A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 7.500.000đồng theo biên lai thu số 0014342 ngày 18/6/2019 của Chi cục Thi hành án huyện CT.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Ngọc A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng theo biên lai thu số 0006679 ngày 03/02/2020 của Chi cục Thi hành án huyện CT.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 463, 464, 465, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Ngọc A;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-PT ngày 15/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện huyện CT;

Xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích Ph với bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích Ph số tiền 300.000.000đồng và lãi từ ngày xét xử sơ thẩm (ngày 15/01/2020) là 161.990.000đồng, tổng cộng 461.990.000đồng (Bốn trăm sáu mươi mốt triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng).

Buộc nguyên đơn ông Trương Ngọc A, bà Nguyễn Thị Bích Ph trả lại bị đơn bà Nguyễn Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BV040218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07439 do UBND huyện CT cấp ngày 09/7/2015, đứng tên bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980; CMND số 351457550; địa chỉ thường trú: Ấp TL, xã TP, huyện CT, tỉnh An Giang. Diện tích: 64m^2, thửa đất số 521, tờ bản đồ số 22, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Đất toạ lạc ấp VL, xã VB, huyện CT, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.479.000đồng (Hai mươi hai triệu, bốn trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

Nguyên đơn ông Trương Ngọc A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 7.500.000đồng theo biên lai thu số 0014342 ngày 18/6/2019 của Chi cục Thi hành án huyện CT.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Ngọc A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng theo biên lai thu số 0006679 ngày 03/02/2020 của Chi cục Thi hành án huyện CT.

Trong 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND – An Giang;
- TAND – huyện CT;
- THA – huyện CT;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa Dân Sự.

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

Cao Minh Lễ