TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2023/DS-PT
Ngày: 29/12/2023
V/v: "Tranh chấp HĐCNQSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nam.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Trường.

Ông Hoàng Ngọc Sơn.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Hoàng Huyền Trang - Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh*: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 21/2023/TLPT- DS ngày 30/10/2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2023/QĐ-PT ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Đắc Th, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

Bà Biện Thị L, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: BT2-03 khu Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của ông Th: Bà Đồng Thị Thúy Th, sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố số 1, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Luật sư Hoàng Thúy Hòa - Công ty luật TNHHMTV Thành Long – Chi nhánh tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Gia L, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Gia L: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 87 đường L, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn Phòng Công chứng Cáp Trọng Huynh.

Địa chỉ: Số 14 Lê Văn Thịnh, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cáp Trọng H-chức vụ: Trưởng Văn phòng (Vắng mặt).

2. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

Địa chỉ: Số 80 Lê Văn Thịnh, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T- chức vụ: Chi Cục trưởng (Vắng mặt).

3. Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

Địa chỉ: Số 25, đường Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Chinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đình Khoán- chức vụ: Phó Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền:

+ Bà Nguyễn Thị Phương M là Chuyên viên xử lý nợ - Khối XLN, Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn Gi là Chuyên viên xử lý nợ - Khối XLN, Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Có mặt).

Địa chỉ: Số 198 Trần Quang Khải, Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn là ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L trình bày: Vợ chồng ông bà có mối quan hệ thân thiết với vợ chồng ông L, bà H do ông L và ông Th cùng công tác trong ngành công an, bà L và bà H cùng kinh doanh các mặt hàng tiêu dùng. Thông qua công việc làm ăn và mối quan hệ tỉnh cảm thân thiết đến khi vợ chồng ông L, bà H muốn nâng hạn mức lên cao hơn thì tuổi vợ chồng ông Th, bà L đã cao nên không đủ điều kiện vay vốn cao hơn thì bà H có tư vấn cho ông Th là

sang tên cho ông L, bà H đứng tên vốn hộ thì sẽ vay được số tiền khoảng 10.000.000.000đ. Do tin tưởng nên vợ chồng ông bà đã thỏa thuận ký chuyển nhượng hai tài sản mang tên ông bà cho ông L, bà H. Cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 198, tờ bản đồ số 20, diện tích 112,5m^2 tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK031112 ngày 24/7/2017 mang tên bà Biện Thị L và ông Ngô Đắc Th.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích 82,5m^2 tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Al 821557 ngày 07/7/2000 mang tên ông Nguyễn Văn Kiệm và bà Trần Thị Tư. Sau đó được chuyển nhượng sang cho ông Th, bà L và ông Th, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/2008.

Ngày 27/11/2018, vợ chồng ông bà đã ký hai hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 1341 và 1342 tại văn phòng công chứng Cáp Trọng Huynh thành phố Bắc Ninh. Sau khi sang tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất trên, bà L và bà H đã đưa ngân hàng đi thẩm định tài sản, cung cấp phương án vay vốn và ngân hàng đã chấp thuận giải ngân theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1840-quyển số 01/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 29/11/2018 và hợp đồng tín dụng số REF 1831800/HĐTD/BACNINH- NTH ngày 15/11/2018.

Sau khi vay vốn ngân hàng vợ chồng ông bà là người thực hiện việc trả lãi ngân hàng hàng tháng. Số tiền thanh toán lãi ngân hàng được chuyển vào ài khoản của bà H mở tại ngân hàng để thanh toán lãi vay. Gần đến kỳ đáo hạn ngân hàng do có sự kiện bất khả kháng nên vợ chồng ông bà gặp khó khăn trong vấn đề trả gốc và lãi. Vợ chồng ông bà dã nhiều lần gặp vợ chồng ông L, bà H đề nghị vợ chồng ông L, bà H ký lại giấy tờ để ông bà bán tài sản và thực hiện nghĩa vụ đối với ngân hàng. Khi ngân hàng khởi kiện để yêu cầu ông bà thực hiện nghĩa vụ vay với ngân hàng vợ chồng ông bà đã làm đơn yêu cầu độc lập và đề nghị được thanh toán nghĩa vụ vay với ngân hàng và nhận lại tài sản của mình trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng đang giải quyết tại Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh nhưng không được giải quyết.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1341 và 1342 tại văn phòng công chứng Cáp Trọng Huynh thành phố Bắc Ninh ngày 27/11/2018 đối với hai thửa đất

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 198, tờ bản đồ số 20, diện tích 112,5m^2 tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK031112 ngày 24/7/2017 mang tên bà Biện Thị L và ông Ngô Đắc Th số công chứng 1341 lập tại văn phòng công chứng Cáp Trọng Huynh ngày 27/11/2018.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích 82,5m^2 tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Al 821557 ngày 07/7/2000 mang tên ông Nguyễn Văn Kiệm và bà Trần Thị Tư. Sau đó được chuyển nhượng sang cho ông Th, bà L và ông Th, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/2008 số công chứng 1342 lập tại văn phòng công chứng Cáp Trọng Huynh ngày 27/11/2018.

Bị đơn là ông Nguyễn Gia L và bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 27/11/2018, ông Th, bà L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà hai thửa dất cụ thể:

- Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích 82,5m^2 tại khu 10, phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 821557, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00681 do Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Ninh cấp ngày 03/7/2007 mang tên ông Nguyễn Văn Kiệm và bà Trần Thị Tư; chứng thực sang tên ông Ngô Đắc Th, bà Biện Thị L ngày 28/01/2008. Giá chuyển nhượng là 8.800.000.000đ.

- Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 20, diện tích 112,5m^2 tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CK031112; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06999 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 24/7/2017 mang tên ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L. Giá chuyển nhượng là 6.800.000.000đ.

Việc vợ chồng ông Th, bà L chuyển nhượng hai thửa đất trên cho vợ chồng ông bà được lập thành văn bản và được văn phòng công chứng Cáp Trọng Huynh chứng thực. Sau khu ký kết hợp đồng vợ chồng ông bà đã giao tiền đầy đủ cho ông Th, bà L.

Đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích 82,5m^2 khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà trên đất có một ngôi nhà 06 tầng làm trên toàn bộ diện tích thửa đất nhưng do giấy chứng nhận quyền sử đụng đất không ghi nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nên khi lập hợp đồng không ghi nhận tài sản trên đất.

Đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 20, diện tích 112,5m^2 trên đát có một ngôi nhà trần 03 tầng làm trên diện tích 75m^2, tổng diện tích sử dụng là 326m^2. Do khi đó vợ chồng ông bà chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để cho ông Th, bà L sử dụng và để tiện cho việc nếu có khách đến hỏi mua thì ông Th, bà L mở cửa cho khách xem. Từ đó đến nay nhà và đất trên hai thửa đất vẫn nguyên trạng không có phát sinh gì thêm về tài sản trên đất.

Trước khi nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên từ vợ chồng ông Th, bà L, ngày 15/11/2018, vợ chồng ông bà đã ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á để vay số tiền 9.500.000.000đ để lấy tiền trả tiền mua nhà đất cho ông Th, bà L. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Th, bà L vợ chồng ông bà đã làm thủ tục sang tên và đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Ninh chứng thực sang tên ngày 29/11/2018. Sau khi làm thủ tục sang tên hai thửa đất mà ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Th, bà L, ông bà đã thế chấp cho ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á để vay số tiền 9.500.000.000đ. Toàn bộ số tiền này ông bà đã trả cho ông Th, bà L bằng hình thức chuyển vào tài khoản của bà L.

Vợ chồng ông bà là người thanh toán tiền lãi cho ngân hàng. Sau đó, do vợ chồng ông bà không thanh toán được cho ngân hàng nên ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh và đã được giải quyết bằng bản án số 14/2022/DSST ngày 20/01/2022.

Sau khi vay tiền ngân hàng do làm ăn thua lỗ không có khả năng trả nợ cho ngân hàng nên ngày 23/12/2019, ông Th, bà L có nói với vợ chồng ông bà lập bản cam kết là việc vợ chồng ông Th, bà L nhờ chuyển nhượng sang tên ông bà hai thửa đất nêu trên để vay tiền hộ ông Th, bà L để nếu có người hỏi mua đất thì bán dễ hơn và không bị mất giá. Vì tin tưởng nên vợ chồng ông bà có lập bản cam kết ngày 23/12/2019 với nội dung trong văn bản mà ông bà đã nộp cho Tòa án. Ông bà khẳng định không có việc vợ chồng ông Th, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ở cho vợ chồng ông bà với mục đích để nhờ vợ chồng ông bà vay tiền hộ ông Th, bà L.

Nay ông Th, bà L khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông bà không đồng ý vì việc chuyển nhượng nhà đất là có thật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ lêu quan:

Văn phòng công chứng Cáp Trọng Huynh do ông Cáp Trọng Huynh trưởng văn phòng trình bày: Văn phòng công chứng Cáp Trọng Huynh trước đây có địa chị tại thị trấn Thứa, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh cuối năm 2018 văn phòng

chuyển về số 14 Lê Văn Thịnh, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Ngày 27/11/2018, vợ chồng ông Ngô Đắc Th, bà Biện Thị L có địa chỉ tại phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh cùng vợ chồng ông Nguyễn Gia L, bà Nguyễn Thị H cùng hộ khẩu thường trú tại phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh đến văn phòng yêu cầu văn phòng công chứng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Ngô Đắc Th, sinh năm 1960, bà Biện Thị L, sinh năm 1963 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Gia L, sinh năm 1967, bà Nguyễn Thị Hạn. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể như sau:

- Hợp đồng công chứng số 1341/2018/HĐCN quyển số 01/TP/CC-SCC ngày 27/11/2018. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 198, tờ bản đồ số 20, diện tích 112,5m^2 ; địa chỉ thửa đất: phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà có diện tích xây dựng là 75m^2 tổng diện tích sàn 326m^2. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CK031112; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06999 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 24/7/2017 mang tên ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L.

- Hợp đồng công chứng số 1342/2018/HĐCN quyển số 01/TP/CC-SCC ngày 27/11/2018. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích 82,5m^2 ; địa chỉ thửa đất: phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 821557, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00681 do Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Ninh cấp ngày 03/7/2007 mang tên ông Nguyễn Văn Kiệm và bà Trần Thị Tư; chứng thực sang tên ông Ngô Đắc Th, bà Biện Thị L ngày 28/01/2008.

Sau khi xem xét hồ sơ văn phòng công chứng Cáp Trọng Huynh thấy các bên đã giap nộp đầy đủ các giấy tờ có liên quan và đủ điều kiện theo quy định của pháp luật nên văn phòng công chứng Cáp Trọng Huynh đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc các bên giao tiền cho nhau như thế nào văn phòng không chứng kiến.

Nay ông Th, bà L yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh tuyên vô hiệu đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên văn phòng công chứng không nhất trí vì văn phòng công chứng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng TMCP Đông Nam Á trình bày: Ngày 15/11/2018, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Gia L vay vốn SeABank Bắc Ninh theo Hợp đồng tín dụng từng lần số REF1831800180/HDTD/BACNINH-NTH ngày 15/11/2018, vay số tiền là 9.500.000.000 đồng để thanh toán tiền mua 02 bất động sản tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản (là nhà ở) gắn liền với đất tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 20; địa chỉ: phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, diện tích: 112,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 031112, số vào số cấp GCN: CS06999 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 24/7/2017 cho ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L. Ngày 27/11/2018, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Gia L và vợ là bà Nguyễn Thị H theo hồ sơ số 2007.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19; địa chỉ: Khu 10, phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, diện tích: 82,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 821557, số vào sổ cấp GCN: H00681 do UBND thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 03/7/2007 cho ông Nguyễn Văn Kiệm và bà Trần Thị Tư. Ngày 28/01/2008, xác nhận chuyển nhượng cho ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L. Ngày 27/11/2018, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Gia L và vợ là bà Nguyễn Thị H theo hồ sơ số 2006.

3. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho SeABank thì bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Gia L vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho SeABank đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Gia L phải trả cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á 6.500.000 đồng. Như vậy, việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp giữa SeABank với ông L, bà H và các Bên liên quan đã được giải quyết bằng một vụ án có hiệu lực pháp luật nên có giá trị thi hành với các bên.

Hiện nay, SeABank cũng đã nộp Đơn yêu cầu Thi hành án để yêu cầu Chi cục Thi hành án Thành phố Bắc Ninh cho thi hành bản án nêu trên.

SeABank nhận thấy việc ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L khởi kiện yêu cầu hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1341 và 1342 lập tại Văn phòng Công chứng Cáp Trọng Huynh ngày 27/11/2018 giữa ông Ngô Đắc Th, bà Biện Thị L và ông Nguyễn Gia L, bà Nguyễn Thị H là không có cơ sở vì:

- Việc chuyển nhượng các tài sản trên đã được thực hiện theo ý chí/chủ ý của ông Th, bà L và đã được thực hiện tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật;

- Tại thời điểm ông L, bà H thế chấp các tài sản trên thì ông Th, bà L cũng biết việc này nhưng không có ý kiến, ngăn cản gì. Việc thế chấp cũng đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Hơn nữa, các vấn đề liên quan đến các tài sản này cũng đã được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

Do vậy, có thể thấy việc ông Th, bà L khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên là thể hiện sự coi thường pháp luật, không tôn trọng các Cơ quan thực thi pháp luật và các Cơ quan quản lýnhà nước; nhằm mục đích kéo dài thời gian giải quyết vụ việc, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của SeABank.

Do đó, seabank đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của SeABank cũng như các bên liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh trình bày: Căn cứ hồ sơ thi hành án và nội dung Công văn trên, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh có ý kiến như sau:

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh thụ lý thi hành Quyết định số 01/QĐST-DS ngày 12/11/2021; Bản án số 14/DSST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh;

Căn cứ nội dung Bản án, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh đã ban hành Quyết định thi hành án số 21/QĐ-CCTHADS ngày 09/12/2021:

Đối với: ông Nguyễn Gia L SN 1967, bà Nguyễn Thị H – SN 1973; cùng địa chỉ: Số 11, đường Nguyễn Đăng, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Về khoản: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Gia L phải trả cho ông Nguyễn Thế Nam số tiền gốc là 15.200.000.000 đồng và tiền lãi là 4.800.000.000 đồng. Tổng cộng 20.000.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án theo quy định của pháp luật.

Quyết định thi hành án số 12/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2023.

Về khoản: Ông L, bà H phải trả Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền vay theo hợp đồng tín dụng từng lần số REF1831800180/HDTD/ BACNINH - NTH là : 14.311.695.988 đồng. Tiền vay tại thẻ quốc tế là 155.814.158 đồng, tổng cộng là 14.476.510.146 đồng và lãi suất chậm thi hành án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết việc thi hành án, do ông L bà H không tự nguyện thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản số 10/QĐ-CCTHADS ngày

13/1/2022. Tài sản kê biên là:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ 20, diện tích 112,5m^2, địa chỉ thửa đất tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CK 031112, số vào số cấp giấy chứng nhận CS 06999 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 24/7/2017 cho ông Ngô Đắc Th, bà Biện Thị L. Ngày 27/11/2018, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Gia L và vợ là bà Nguyễn Thị H.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ 19, diện tích 82,5m^2, địa chỉ thửa đất tại phường Đại Phúc, thành phốBắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Giấy chứng nhận QSDĐ số AI 821557, số vào số cấp giấy chứng nhận H00681 do UBND thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 03/7/2007 cho ông Nguyễn Văn Kiệm, bà Trần Thị Tư. Ngày 28/1/2008, xác nhận chuyển nhượng cho ông Ngô Đắc Th, bà Biện Thị L. Ngày 27/11/2018, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Gia L và vợ là bà Nguyễn Thị H.

Ngày 29/11/2022, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 37/TB-TLVA ngày 21/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với 02 thửa đất nêu trên. Căn cứ thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, Chi cục thi hành án đã ban hành Quyết định hoãn thi hành án số 02, 04/QĐ-CCTHADS ngày 29/11/2022.

Đối với yêu cầu của ông Ngô Đắc Th, bà Biện Thị L, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ những nội dung trên bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các điều 147, 227, 228, 239, 243, 244, 248, 254, 260, 261, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự.
Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội. Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503, 117 Bộ luật dân sự.Căn cứ các Điều 170, 188 và 203 Luật đất đai. Xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu tuyên vô hiệu đối với 02 hợp đồng:

- Hợp đồng công chứng số 1341/2018/HĐCN, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 27/11/2018. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 198, tờ bản đồ số 20, diện tích 112,5m²; Địa chỉ thửa đất Phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà có diện tích xây dựng là 75m², tổng diện tích sản là 326m². Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CK031112, số vào số cấp GCN: CS 06999 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 24/7/2017 mang tên ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L.

- Hợp đồng công chứng số 1342/2018/HĐCN, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 27/11/2018. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích 82,5m²; Địa chỉ thửa đất: phường Đại

Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 821557, số vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HO 00681 do Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Ninh cấp ngày 03/7/2007 mang tên ông Nguyễn Văn Kiệm và bà Trần Thị Tư chứng thực sang tên ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L ngày 28/01/2008.

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

Sau khi án sơ thẩm xử, ngày 21/8/2023, nguyên đơn là ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người đại diện theo ủy quyền của ông Th đề nghị phía bị đơn hợp tác bán hai tài sản là thửa đất số 198, tờ bản đồ số 20 có diện tích là 112,5m^2 và thửa đất số 70 tờ bản đồ số 19 có diện tích là 82,5m^2 tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh để trả nợ Ngân hàng Đông Nam Á, số tiền còn lại thì chia đôi ông Th, bà L ½ và ông L, bà H ½ nếu bị đơn không đồng ý thì phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của ông Th theo hướng sửa bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Đắc Th, bà Biện Thị L với ông Nguyễn Gia L, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 20 có diện tích là 112,5m^2 và thửa đất số 70 tờ bản đồ số 19 có diện tích là 82,5m^2 tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh đã được công chứng ngày 27/11/2018 tại Văn phòng công chứng Cáp Trọng Huynh. Phía bị đơn không đồng ý với đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ kháng cáo của bà Biện Thị L và giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Ngô Đắc Th, bà Biện Thị L nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Ngày 27/11/2018, giữa ông Ngô Đắc Th,bà Biện Thị L và ông Nguyễn Gia L, bà Nguyễn Thị H có ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 198, tờ bản đồ số 20, diện tích 112,5m^2 tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK031112 ngày 24/7/2017 mang tên bà Biện Thị L và ông Ngô Đắc Th.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích 82,5m^2 tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Al 821557 ngày 07/7/2000 mang tên ông Nguyễn Văn Kiệm và bà Trần Thị Tư. Sau đó được chuyển nhượng sang cho ông Th, bà L và ông Th, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/2008.

Hai hợp đồng này đều được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo ông Th, bà L ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên cho ông L, bà H với mục đích để ông L, bà H đứng tên vay vốn hộ thì sẽ được hạn mức vay vốn cao do khi đó ông bà tuổi cao không vay được số tiền nhiều. Tuy nhiên, đến nay ông bà đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi bản án sơ thẩm xử, nguyên đơn là ông Th, bà L kháng cáo toàn bộ bản án. Xét kháng cáo của ông Th, bà L:

Đối với bà Biện Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên Hội đồng xét xử đình chỉ kháng cáo của bà Biện Thị L.

Đối với kháng cáo của ông Th thì thấy: Ngày 27/11/2018, giữa ông Th, bà L và ông L, bà H có ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hai thửa đất nêu trên. Cả hai hợp đồng chuyển nhượng này đều đã được công chứng tại văn

phòng công chứng Cáp Trọng Huynh theo đúng quy định của pháp luật. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng cả ông Th, bà L cũng như ông L, bà H đều là người có năng lực hành vi dân sự nhận thức rõ việc làm của mình. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Đối tượng của hợp đồng là hai thửa đất đều đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Như vậy, hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã tuân thủ các quy định của pháp luật về cả nội dung và hình thức.

Ông Th, cho rằng ông bà chuyển nhượng cho ông L, bà H hai thửa đất là giả tạo với mục đích nhờ ông L, bà H vay vốn của ngân hàng. Bởi ông L, bà H có bản cam kết lập ngày 23/12/2019. Không những thế ông Th, bà L còn nộp cho Tòa án các file ghi âm giữa ông Th, bà L với ông L, bà H. Tuy nhiên, các bản ghi âm cũng như bản cam kết của ông L, bà H đều có sau ngày ông Th, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà H. Không những thế theo lời trình bày của ông L, bà H thì thời điểm ông bà lập bản cam kết ngày 23/12/2019 là do khi đó ông bà không có tiền trả nợ cho ngân hàng nên ông bà đã viết bản cam kết đó để nhờ ông Th, bà L bán hộ tài sản để khỏi mất giá. Như vậy, ông Th, bà L kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ nào chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ nên cần bác toàn bộ kháng cáo của ông Th, bà L và giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

Do ông Th, bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các điều 147, 227, 228, 239, 243, 244, 248, 254, 260, 261, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội.

Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503, 117 Bộ luật dân sự.Căn cứ các Điều 170, 188 và 203 Luật đất đai. Xử:

1. Đình chỉ kháng cáo của bà Biện Thị L

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu tuyên vô hiệu đối với 02 hợp đồng:

- Hợp đồng công chứng số 1341/2018/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 27/11/2018. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 198, tờ bản đồ số 20, diện tích 112,5m²; Địa chỉ thửa đất Phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà có diện tích xây dựng là 75m², tổng diện tích sản là 326m². Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CK031112, số vào số cấp GCN: CS 06999 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 24/7/2017 mang tên ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L.

- Hợp đồng công chứng số: 1342/2018/HĐCN, quyển số 01/TP/CC - SCC/HĐCN ngày 27/11/2018. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích 82,5m²; Địa chỉ thửa đất: phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 821557, số vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HO 00681 do Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Ninh cấp ngày 03/7/2007 mang tên ông Nguyễn Văn Kiệm và bà Trần Thị Tư chứng thực sang tên ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L ngày 28/01/2008.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L phải chịu 10.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận ông Th và bà L đã nộp đủ.

3. Về chi phí giám định: Ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L phải chịu 3.000.000đ chi phí giám định chữ ký, chữ viết. Xác nhận ông Th và bà L đã nộp đủ.

4. Ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Được đối trừ số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0001548 ngày 18/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh. Xác nhận ông Th, bà L đã nộp đủ.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Ngô Đắc Th và bà Biện Thị L.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 thoả 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.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND tỉnh Bắc Ninh;*
- *TAND TP Bắc Ninh;*
- *Chi cục THADS TP Bắc Ninh;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Văn Nam