

Bản án số: 27/2020/DS -PT

Ngày 26/5/2020

“Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng bán đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá vô hiệu và hủy kết quả bán đấu giá tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hoài

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Khánh Thiện và bà Đoàn Thị Hương Nhu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 26 tháng 5 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2019/TLPT-DS ngày 18-12-2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu T1 bố hợp đồng bán đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu và hủy kết quả bán đấu giá tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2020/QĐ-PT ngày 25-02-2020, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2020/QĐPT- DS ngày 14-5-2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L), sinh năm 1960;

Địa chỉ: Khu dân cư M, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Văn H, sinh năm 1970; cư trú tại: Số nhà 07, đường C, Phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương. (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Theo văn bản ủy quyền ngày 14-02-2020

2. *Bị đơn:*

- Bà Lê Thị T, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Khu dân cư M1, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương. (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị T: Ông Nguyễn Đức N – Luật sư Công ty trách nhiệm hữu hạn N; Địa chỉ: Tầng 2 tòa nhà V E9 P, T, C, Hà Nội. (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Hải Dương;

Địa chỉ: Phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị L - Chức vụ: Chi cục trưởng (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn D - Chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố C, tỉnh Hải Dương. (Có mặt)

Theo Văn bản ủy quyền ngày 26/02/2020.

- Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H;

Địa chỉ: Số 7/109 P, thành phố H, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn S - Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Mai H- Chức vụ: Phó giám đốc. (Có mặt tại phiên tòa vắng mặt khi tuyên án).

Theo Văn bản ủy quyền ngày 21/5/2020.

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1975 và ông Hoàng Văn L2, sinh năm 1970;

Nơi ĐKKHKT: Khu dân cư T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Nơi ở hiện nay: Lô đất B42, đường ven hồ M, khu dân cư N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn L2: Bà Nguyễn Thị C, (có mặt, vắng mặt ông L2). Theo Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2020.

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1964

Địa chỉ: Khu dân cư M, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương, (vắng mặt). Ông T1 ủy quyền cho bà T tham gia tố tụng. (Bà T có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án)

- Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu dân cư M1, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Dương Văn H, sinh năm 1970; cư trú tại: Số nhà 07, đường C, Phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương. (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Theo Văn bản ủy quyền ngày 25/02/2020.

- Phòng công chứng A tỉnh Hải Dương;

Địa chỉ: Số 93 B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn V - Chức vụ: Trưởng phòng (Có đơn đề nghị xử vắng mặt).

- Anh Đỗ Văn D, sinh năm 1984 và chị Vũ Thị N, sinh năm 1988;

Nơi ĐKKHKT: Khu dân cư K, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương (đều vắng mặt)

Hiện tại đang sinh sống và làm việc tại Nhật Bản.

Người đại diện theo ủy quyền của anh D, chị N: Ông Đỗ Văn X, sinh năm 1958; Địa chỉ: Khu dân cư K, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương. (có mặt).

Theo Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2019.

- Phòng công chứng B tỉnh Hải Dương;

Địa chỉ: Số 12, đường Đ, khu dân cư T III, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị D - Chức vụ: Trưởng phòng (Có đơn đề nghị xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L), bị đơn là bà Lê Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị L1 và ông Phạm Văn T1 đều thống nhất trình bày:

Ngày 10/7/2011, vợ chồng bà T, ông T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà L1 quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 09 tại khu dân cư N, phường T, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương diện tích 369 m², giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Cùng ngày, ông L, bà L1 đã giao cho bà T, ông T1 số tiền 380.000.000 đồng, hai bên có lập giấy nhận tiền có chữ ký của các bên và người làm chứng. Sau khi nhận tiền, vợ chồng bà T đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất cho vợ chồng ông L quản lý. Ngày 16/7/2011, theo đề nghị của hai bên, Ủy ban nhân dân phường T lập đoàn xác minh hiện trạng sử dụng đất, đo vẽ trích lục bản đồ có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T. Sau khi nhận bản giao đất, ông L, bà L1 đã thuê ông T1 đổ đất san lấp mặt bằng như hiện nay, ông L đã trồng nhiều cây bạch đàn trên đất và dự kiến năm 2012 sẽ xây nhà cho con trai nhưng chưa thực hiện được thì có Quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) kê biên thửa đất để cưỡng chế thi hành án đối với bà Lê Thị T. Không đồng ý với Quyết định kê biên thửa đất để cưỡng chế của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) ông L đã khiếu nại. Chi cục thi hành án dân sự thị xã C cũng đã

hướng dẫn ông làm đơn khởi kiện đến Tòa án. Trong khi Tòa án nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) đang thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông L, ngày 23/10/2014 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) lập hợp đồng số 39/2014/HĐBDG với nội dung ủy quyền bán đấu giá quyền sử dụng thửa đất 270, tờ bản đồ số 09 tại khu dân cư N, phường T nêu trên. Ngày 01/12/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) đã tổ chức bán đấu giá và đã lập hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 71 ngày 01/12/2014 bán quyền sử dụng thửa đất số 270 cho bà Nguyễn Thị C và ông Hoàng Văn L2. Ngày 01/7/2015, ông L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) tuyên bố hợp đồng bán đấu giá số 39/2014/HĐBDG ngày 23/10/2014 giữa Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 71 ngày 01/12/2014 của giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) và bà Nguyễn Thị C, ông Hoàng Văn L2 vô hiệu; yêu cầu hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản ngày 01/12/2014 đối với quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 09 nêu trên.

Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DS-ST ngày 09/3/2016 của Tòa án nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) và Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2017/DS-PT ngày 17/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương. Ngày 13/11/2017, vợ chồng ông T1, bà T và vợ chồng ông L, bà L1 đã đến Phòng công chứng B tỉnh Hải Dương để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ 09 nêu trên. Ngày 27/11/2017, UBND thị xã C (nay là thành phố C) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 270 cho ông L và bà L1. Ngày 06/12/2017, tại Văn phòng công chứng B, tỉnh Hải Dương; ông L, bà L1 đã chuyển nhượng một phần thửa đất với diện tích 183 m² cho vợ chồng anh Đỗ Văn D và chị Vũ Thị N với giá 730.000.000 đồng. Ngày 27/12/2017, UBND thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà L1 đối với phần diện tích đất còn lại (186 m²) và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh D, chị N đối với diện tích 183m² đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà L1.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 57/2018/DS-GĐT ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 15/2017/DS-PT ngày 17/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương và bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DS-ST ngày 09/3/2016 của Tòa án nhân dân thị xã C (nay

là thành phố C), tỉnh Hải Dương. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương để xét xử sơ thẩm lại.

Nay, ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các ông bà L L1, T T1 đều không đồng ý với quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố C xét xử vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L như Tòa án hai cấp đã xét xử trước đây. Trường hợp Tòa án tuyên bố hủy hoặc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các ông bà đối với thửa đất số 270 nêu trên vô hiệu thì ông L, bà L1, bà T, ông T1 đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy hoặc bị tuyên vô hiệu mà để các bên tự giải quyết.

Tại bản tự khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, bị đơn là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C trình bày:

Tại Bản án số 02/2012/DSST ngày 13/3/2012, Tòa án nhân dân thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương đã buộc bà Lê Thị T phải có nghĩa vụ trả bà Nguyễn Thị C và ông Hoàng Văn L2 số tiền 1.390.000.000 đồng. Bà C có đơn yêu cầu thi hành án nên Chi cục thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) đã tổ chức thi hành án và tiến hành xác minh được biết, bà T có tài sản đảm bảo thực hiện được nghĩa vụ thi hành án là quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 09 tại khu dân cư N, phường T, thị xã C (nay là thành phố C) có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị T. Do bà T không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ thi hành án nên ngày 03/9/2013 Chấp hành viên đã ra quyết định số 03/QĐ-CCTHA kê biên quyền sử dụng thửa đất nêu trên của bà T. Ông bà T, T1 đều không khiếu nại nhưng Chi cục thi hành án dân sự nhận được đơn của ông Nguyễn Thanh L (tức Nguyễn Đình L) không nhất trí với quyết định cưỡng chế kê biên nêu trên vì gia đình ông đã mua thửa đất nêu trên của vợ chồng bà T, ông T1 từ năm 2011, Chi cục thi hành án dân sự đã có văn bản hướng dẫn ông L về quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự. Ngày 16/12/2013, Tòa án nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) đã thụ lý vụ án dân sự số 36/2013/TLST-DS về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà T. Ngày 10/4/2014, Tòa án đã ra quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án do ông L rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ngày 20/6/2014, Chi cục Thi hành án dân sự đã ban hành thông báo số 216 giao cho ông L với nội dung không còn căn cứ để tạm dừng việc cưỡng chế thi hành án, Chấp hành viên sẽ tiến hành các thủ tục, trình tự thẩm định giá, bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Tháng 8/2014, ông L lại làm đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và Tòa án nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) đã thụ lý vụ án số 24/2014/TLST - DS ngày 26/8/2014. Chấp hành viên đã tạm dừng các thủ tục cưỡng chế thi hành án. Ngày 15/9/2014 Tòa án lại ra Quyết định đình chỉ việc

giải quyết vụ án do ông L rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Chi cục Thi hành án dân sự đã thực hiện đầy đủ quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự để đảm bảo quyền và lợi ích của gia đình ông L nhưng ông L có hành vi cố ý trì hoãn nhằm kéo dài thời gian cưỡng chế thi hành án. Ngày 23/10/2014, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) đã lập hợp đồng số 39/2014/HĐBĐG nội dung ủy quyền bán đấu giá quyền sử dụng thửa đất 270, tờ bản đồ số 09 tại khu dân cư N, phường T. Ngày 01/12/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) đã tổ chức bán đấu giá tài sản theo hợp đồng bán đấu giá số 39/2014/HĐBĐG nêu trên. Người mua được tài sản bán đấu giá là bà Nguyễn Thị C và ông Hoàng Văn L2. Các bên đã lập hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 71 ngày 01/12/2014 bán quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị C và ông Hoàng Văn L2, bà C và ông L2 đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định. Sau khi bán đấu giá tài sản thì ông L đã có đơn khiếu nại về việc Chấp hành viên đã tự ý bán đấu giá tài sản của gia đình ông. Khiếu nại của ông L đã được giải quyết qua hai cấp theo trình tự giải quyết khiếu nại và đều không được chấp nhận. Nay Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng bán đấu giá số 39/2014/HĐBĐG ngày 23/10/2014 và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 71 ngày 01/12/2014 vô hiệu; không đồng ý yêu cầu hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản đối với quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 09 tại khu dân cư N, phường T, thành phố C. Đề nghị Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ 09 thuộc phường T giữa vợ chồng bà T, ông T1 cho vợ chồng ông L, bà L1 ngày 13/11/2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/12/2017 giữa vợ chồng ông L, bà L1 với vợ chồng anh D, chị N đối với diện 183 m² vô hiệu. Trường hợp yêu cầu của ông L được Tòa án chấp nhận, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng nêu trên bị vô hiệu và hậu quả của việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản mà để các bên tự giải quyết với nhau.

Tại bản tự khai và các tài liệu trong hồ sơ vụ án, bị đơn là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H trình bày:

Thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản số 39/2014/HĐBĐG ngày 23/10/2014 giữa Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) về việc bán đấu giá tài sản kê biên thi hành án là quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 09 tại khu dân cư N, phường T, thị xã C (nay là thành phố C), có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị T, giá khởi điểm là 1.256.900.000 đồng, theo chứng

thư thẩm định giá số 178/2014/TĐG ngày 22/9/2014 của thẩm định giá Đông Nam - Công ty cổ phần G. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) đã tiến hành thực hiện việc bán đấu giá tài sản trên theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, trong thời gian thông báo, niêm yết, tổ chức bán đấu giá Trung tâm không nhận được khiếu nại gì về tài sản bán đấu giá có tranh chấp; việc tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng thửa đất trên theo nguyên tắc trực tiếp, công khai, hình thức bán đấu giá bằng bỏ phiếu kín một lần, trước sự chứng kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã C (nay là thành phố C), đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C), đại diện Phòng công chứng A tỉnh Hải Dương. Kết quả người trúng đấu giá là bà Nguyễn Thị C do đã trả giá cao nhất là 1.270.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 71 ngày 01/12/2014 có công chứng của Phòng công chứng A tỉnh Hải Dương. Bà C, ông L2 đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá là 1.270.000.000 đồng, sau khi trừ phí đấu giá là 17.290.000 đồng, số tiền còn lại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) đã chuyển cho Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C). Ngày 08/12/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) và Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) đã tuyên lý hợp đồng bán đấu giá tài sản số 39/2014/HĐBDG ngày 23/10/2014. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L thì Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

Tại bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị C và ông Hoàng Văn L2 (ông L2 ủy quyền cho bà C) trình bày:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2012/DSST ngày 13-3-2012 của Tòa án nhân dân thị xã C (nay là thành phố C), bà Lê Thị T phải trả cho bà c, ông L2 số tiền 1.390.000.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà C, ông L2 đã có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành C) tổ chức thi hành án nhưng bà T không thi hành. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) đã kê biên tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 09 tại khu dân cư N, phường T. Sau đó, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) thông báo công khai về việc bán đấu giá thửa đất nêu trên. Do gia đình có nhu cầu sử dụng đất nên bà C và ông L2 đã tham gia đấu giá tài sản. Tại buổi đấu giá tài sản ngày 01/12/2015 bà C, ông L2 đã trúng đấu giá và đã ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 71 với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) và đã nộp đủ số tiền 1.270.000.000 đồng. Nay bà C và ông L2 vẫn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà C và ông L2 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu mà để các bên tự giải quyết với nhau.

Tại biên bản ghi lời khai, người có quyền lợi liên quan là Phòng công chứng A tỉnh Hải Dương trình bày:

Ngày 28/11/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) có giấy mời đại diện Phòng công chứng A tỉnh Hải Dương ngày 01/12/2014 có mặt tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) để dự phiên đấu giá quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 09 tại khu dân cư N, phường T, thị xã C (nay là thành phố C). Cùng ngày, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) có phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng bán đấu giá tài sản. Trưởng phòng công chứng A tỉnh Hải Dương đã phân công công chứng viên Nguyễn Thị Hồng V đến tham dự phiên đấu giá. Khi nhận được phiếu yêu cầu công chứng, Phòng công chứng A tỉnh Hải Dương đã thực hiện việc kiểm tra sổ theo dõi ngăn chặn, xác định quyền sử dụng thửa đất mang ra đấu giá, tên chủ sử dụng bà Lê Thị T không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào gửi Phòng công chứng yêu cầu ngăn chặn giao dịch. Tại buổi bán đấu giá có các thành phần gồm: Đại diện chi cục Thi hành án dân sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã C (nay là thành phố C), khách hàng mua gồm bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Tiến C. Nhiệm vụ của công chứng viên khi tham dự phiên đấu giá là để chứng kiến việc bán đấu giá, ký vào biên bản bán đấu giá tài sản, mục đích để xác định đúng người trúng đấu giá làm cơ sở để công chứng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá theo quy định của Luật công chứng. Phiên đấu giá tài sản ngày 01/12/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C), Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) đã đấu giá đúng thủ tục theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Giá khởi điểm là 1.256.900.000 đồng, kết quả bán đấu giá, bà Nguyễn Thị C là người trả giá cao nhất 1.270.000.000 đồng và đã trúng đấu giá. Các bên đã ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 71 ngày 01/12/2014, Phòng công chứng A tỉnh Hải Dương đã thực hiện việc công chứng hợp đồng theo quy định của pháp luật. Trong hồ sơ bán đấu giá, bà Nguyễn Thị C đăng ký là người mua tài sản và chỉ có bà C tham gia đấu giá tài sản. Nhưng khi thực hiện việc ký và chứng thực hợp đồng, bà C và chồng là ông Hoàng Văn L2 trình bày với đại diện Trung tâm đấu giá và công chứng viên là tiền để mua đất là tài sản chung của vợ chồng, đất mua được cũng là tài sản chung của vợ chồng. Bà C và ông L2 cùng đề nghị ghi cả tên vợ chồng vào hợp đồng để sau này làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng. Đại diện Trung tâm đấu giá cũng đồng ý, việc thỏa thuận của vợ chồng bà C, ông L2 không trái quy định của pháp luật

nên Phòng công chứng A tỉnh Hải Dương đã lập hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 71 ngày 01/12/2014 ghi tên người mua tài sản là bà C và ông L2. Trong quá trình chứng kiến việc đấu giá tài sản và lập hợp đồng mua bán tài sản, Phòng công chứng A tỉnh Hải Dương không nhận được thông tin về việc thửa đất mang đấu giá đang có tranh chấp. Ông Nguyễn Đình L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng số 71 ngày 01/12/2014 đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại bản tự khai, ông Đỗ Văn X là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi liên quan là anh Đỗ Văn D và chị Vũ Thị N trình bày:

Ông X là bố đẻ anh Đỗ Văn D, vợ chồng anh D và chị N hiện đang sinh sống và làm việc tại Nhật Bản. Thời điểm cuối năm 2017, chị N về nước, còn anh D vẫn ở Nhật Bản. Ông X và chị N thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích 183 m² của thửa đất số 270 với giá là 730.000.000 đồng với ông bà L, L1. Ngày 06/12/2017, hai bên đến Phòng công chứng B tỉnh Hải Dương để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông X xác định người nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L, bà L1 là anh D và chị N nhưng do anh D đang ở Nhật Bản nên ông là người ký tên anh D vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, ông là người trực tiếp đi làm các thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh D, chị N. Ngày 27/12/2017, anh D và chị N được UBND thị xã C (nay là thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông L, bà L1 nêu trên. Nay ông X xác định việc anh D và chị N nhận chuyển nhượng đất của ông L, bà L1 là hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý trả lại đất cho ai. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đất vô hiệu thì đề nghị Tòa án buộc ông L, bà L1 phải trả lại anh D và chị N số tiền mua đất theo quy định của pháp luật.

Đại diện phòng Công chứng B tỉnh Hải Dương trình bày:

Ngày 13/11/2017, Phòng công chứng B tỉnh Hải Dương tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ 09 tại phường T, thị xã C (nay là thành phố C) giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình L, bà Phạm Thị L1. Trước khi thực hiện việc công chứng hợp đồng, Công chứng viên đã kiểm tra các tài liệu giấy tờ do người yêu cầu cung cấp và kiểm tra trên phần mềm quản lý dữ liệu công chứng, văn bản ngăn chặn đối với quyền sử dụng thửa đất trên. Xác định thửa đất nêu trên không bị hạn chế giao dịch, đủ điều kiện để thực hiện các giao dịch theo quy định của pháp luật. Trước khi thực hiện hợp đồng, Công chứng viên đã kiểm tra bản gốc của giấy tờ, tài liệu trên. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên người sử dụng đất là bà Lê Thị T nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi tên ông Phạm Văn T1 và ông T1 có tham gia ký

hợp đồng vì ông T1 và bà T đều xác định thửa đất trên là tài sản chung của ông bà được hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Do vậy, Công chứng viên đã yêu cầu ông T1 và bà T đều ký vào bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 06/12/2017, Phòng công chứng B tỉnh Hải Dương tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình L, bà Phạm Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Văn D, chị Vũ Thị N đối với diện tích đất 183 m², thuộc thửa đất số 369 được tách ra từ thửa đất số 270, tờ bản đồ 09 thuộc phường T, thị xã C (nay là thành phố C). Trước khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công chứng viên đều thực hiện việc đối chiếu, kiểm tra các giấy tờ, tài liệu gốc và thực hiện các thao tác giống như việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T và ông L, bà L1 ngày 13/11/2017 nêu trên. Phòng công chứng B tỉnh Hải Dương xác định việc công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã thực hiện đúng quy trình công chứng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 02-8-2019 của Tòa án nhân dân thành phố C đã xử: Áp dụng Điều 122, Điều 129, khoản 1 Điều 168, Điều 439, Điều 456, Điều 459, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 133, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2, Điều 4, Điều 5, Điều 35, Điều 41, Điều 42 Luật công chứng; Điều 46, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 103, Điều 135, Điều 136 Luật thi hành án dân sự; Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L) về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 09 thuộc khu dân cư N, phường T, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương giữa bà Lê Thị T, ông Phạm Văn T1 và ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L), bà Phạm Thị L1; Tuyên bố hợp đồng bán đấu giá tài sản số 39/2014/HĐBDG ngày 23/10/2014 giữa Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 71 ngày 01/12/2014 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) với bà Nguyễn Thị C và ông Hoàng Văn L2 vô hiệu; hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 01/12/2014 đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ 09 thuộc phường T, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ 09 tại phường T, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương lập ngày 13/11/2017 giữa ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị T và ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L), bà Phạm Thị L1; số công chứng 1921 ngày 13/11/2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 369, tờ bản đồ số 09 tại phường T, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương lập ngày 06/12/2017 giữa ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L), bà Phạm Thị L1 và anh Đỗ Văn D, chị Vũ Thị N; số công chứng 2132 ngày 06/12/2017 tại Phòng công chứng B tỉnh Hải Dương vô hiệu.

3. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị T và ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L), bà Phạm Thị L1: Không đặt ra giải quyết do các đương sự không yêu cầu giải quyết.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L), bà Phạm Thị L1 và anh Đỗ Văn D, chị Vũ Thị N: Buộc ông Nguyễn Thanh L (Nguyễn Đình L) và bà Phạm Thị L1 phải trả lại anh Đỗ Văn D và chị Vũ Thị N số tiền 730.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12 và 15-8-2019 ông Nguyễn Đình L và bà Lê Thị T kháng cáo toàn bộ bản án. Đề nghị Tòa án tỉnh Hải Dương xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ khởi kiện của ông L (BL 1145 -1148).

Căn cứ kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm lập luận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà T là nhằm tẩu tán tài sản hợp thức hóa bằng việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà C là không khách quan, trái pháp luật. Vì thời điểm hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2011(tức 10/6/2011 âm lịch) thì thực tế ngày 26/7/2011 dương lịch tức là ngày 26/6/2011 âm lịch, bà C vẫn cho bà T vay số tiền 100.000.000đ. Như vậy, thời điểm chuyển nhượng đất cho ông L, giữa bà C và bà T chưa phát sinh việc đòi nợ nên không có căn cứ cho rằng bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tẩu tán tài sản.

Sau khi rút đơn khởi kiện lần 1, ngày 06/10/2014, ông L khởi kiện lại và đã nộp tiền tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án thị xã C nên Chi cục thi hành án phải biết tài sản do Chi cục thi hành án kê biên có tranh chấp. Tuy nhiên ngày 28/10/2014, Chi cục thi hành án đã ủy quyền bán đấu giá đối với tài sản đang tranh chấp mà không hoãn thi hành án theo điểm d khoản 1 Điều 48 Luật thi hành án đã xâm phạm đến quyền lợi của ông L.

Ông bà T, T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 270 cho ông bà L L1 trước thời điểm TAND thị xã C ban hành Bản án số 02. Tại thời điểm kê biên, bà T có rất nhiều tài sản đủ điều kiện thi hành bản án trên, thửa đất 270 không phải là tài sản duy nhất của bà T để thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi hai bản án của hai cấp xét xử có hiệu lực pháp luật, ngày 13/11/2017 hai bên đã thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng hai bên không tranh chấp; ngày 06/12/2017 ông bà L, L1 chuyển nhượng một phần diện tích đất cho anh chị D, N đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản án số 04/2016 ngày 09-3-2016 của Tòa án nhân dân thị xã C và bản án số 15/2017/DS-PT ngày 17/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, trong quá trình hai cấp xét xử không vi phạm thủ tục tố tụng và áp dụng pháp luật, không có tình tiết mới nào làm thay đổi bản chất vụ án, việc Hội đồng thẩm phán Tòa án cấp cao tại Hà Nội ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 57/2018/DS-GĐT ngày 27-9-2018 để hủy toàn bộ 02 bản án dân sự sơ, phúc thẩm nêu trên không có căn cứ.

Theo Thông báo số 64/CCTHA ngày 08-4-2013 về việc chia tài sản chung để thực hiện cưỡng chế kê biên tài sản, chấp hành viên ước tính 02 thửa đất có giá trị ngang nhau và xác định thửa đất 270 thuộc phần sở hữu của bà T, thửa đất số 271 thuộc sở hữu của ông T1. Việc chấp hành viên ước tính hai tài sản trên có giá trị bằng nhau để cho rằng thửa đất số 270 là tài sản riêng của bà T còn thửa đất số 271 là tài sản riêng của ông T1 là phiến diện không đúng quy định tại Điều 74 Luật thi hành án dân sự. Hai thửa 270, 271 đều là tài sản chung của ông bà T, T1. Khi thực hiện việc phân chia phải xác định ông T1, bà T mỗi người $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản của mỗi thửa đất, đồng thời cần phải cưỡng chế cả 02 thửa đất, sau khi bán đấu giá sẽ trả lại ông T1 $\frac{1}{2}$ giá trị của 02 thửa đất.

Ngày 10/7/2011, vợ chồng ông bà T1 T đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 270 cho vợ chồng ông bà L L1. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực và các bên cũng chưa hoàn thiện thủ tục đăng ký sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy nhiên hai bên đã giao đất, giao tiền, đã được UBND phường lập biên bản xác minh hiện trạng, trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không bị kê biên, phong tỏa hay cấm chuyển dịch. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129; điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015, cần phải công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông H, bà T, ông N - Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T giữ nguyên nội dung kháng cáo; ông D là người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C; bà H là người đại diện theo ủy

quyền của Trung tâm dịch vụ đầu giá tài sản tỉnh H; bà C đều giữ nguyên lời trình bày không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05 ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Hải Dương. Ông X là người đại diện theo ủy quyền của anh chị D, N đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà L, L1 và anh chị D, N, trường hợp nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà L, L1 và anh chị D, N vô hiệu, yêu cầu ông bà L, L1 phải trả cho anh chị D, N số tiền 730.000.000đ (*Bảy trăm ba mươi triệu đồng*).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án cơ bản được đảm bảo. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông L và bà T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 02-8-2019 của Tòa án nhân dân thành phố C. Kiến nghị UBND thành phố C thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông L, bà L1 và anh D, chị N. Ông L, bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của ông Nguyễn Đình L (*Nguyễn Thanh L*) và bà Lê Thị T trong thời hạn luật định là kháng cáo hợp lệ theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Phòng công chứng A tỉnh Hải Dương, Phòng công chứng B tỉnh Hải Dương đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông L, bà Phạm Thị L1, ông L2, anh chị D, N vắng mặt nhưng đã có văn bản ủy quyền cho ông H và bà T, ông X tham gia tố tụng nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông L và bà T:

2.1: Đối với *giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2011 giữa ông bà T1 T với ông bà L L1*:

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2011 giữa ông bà L L1 với ông bà T1 T là tự nguyện, thời điểm thực hiện giao dịch hai bên không tranh chấp, tài sản giao dịch không bị kê biên hoặc cấm chuyển dịch, các bên đã giao đất nhận tiền, có xác nhận của Chủ tịch, cán bộ địa chính UBND phường T và được UBND phường vào sổ theo dõi. Tuy nhiên trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính ngày 16/7/2011 có ghi tên ông Khúc Kim T2 là hộ giáp gianh nhưng không có chữ ký của ông T2; có ghi tên bà Nguyễn Thị M là cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã C nhưng không có chữ ký của bà M, không có xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Như vậy, các tài liệu này được lập không khách quan, mang tính hợp thức hóa.

Mặt khác, tại thời điểm thực hiện hợp đồng bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 689 BLDS năm 2005: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*” và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất*”; Điều 692 BLDS 2005 quy định hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Vì các bên không thực hiện đúng trình tự theo quy định nêu trên, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà L, L1 và ông bà T, T1 chưa có hiệu lực.

Đánh giá giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2011 giữa ông bà L L1 và ông bà T T1 có bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 hay không. HĐXX xét thấy: Bà T đang phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo bản án số 02/2012/DS-ST ngày 13/3/2012 của Tòa án nhân dân thị xã C, tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm (Tháng 5/2020) đã trên 8 năm nhưng bà T chưa thực hiện một khoản nghĩa vụ nào, thực tế ông bà T1, T và ông bà L, L1 đều thừa nhận ngoài tài sản là thửa đất số 270, tờ bản đồ số 09 vợ chồng ông bà T1 T còn nhiều động sản và bất động sản khác (BL 1166-1169); tại biên bản làm việc ngày 29/8/2013 do Chi cục thi hành án C lập có chữ ký của bà T và bà C (BL240-241) có nội dung: Bà T “...*Nhất trí đối trừ thửa 270, thửa số 09 Thái Học – Chí Linh cho bà C nhưng thửa đất có giá trị lớn hơn 1.390.000.000đ vì vậy đề nghị bà C chuẩn bị tiền để trả chênh lệch cho bà*” nhưng bà C không chấp nhận: “*chị T bảo gán đất để đối trừ và tôi phải trả chênh lệch cho chị ấy vì khuôn đất có giá trị cao hơn 1,3 tỷ rất nhiều thì tôi không đồng ý*” trong khi ông L và bà T cho rằng thửa 270 tờ bản đồ số 09 đã chuyển nhượng cho nhau từ năm 2011 nhưng năm 2013 bà T lại có ý kiến đối

trừ thửa đất 270 để trả nợ cho bà C, tại phiên tòa phúc thẩm bà T trình bày vì bà và ông L là anh em có thể thương lượng với ông L lấy lại thửa 270 để đổi trừ nợ là không thể chấp nhận.

Hơn nữa, khi cơ quan thi hành án C làm các thủ tục kê biên thửa đất 270 để thi hành án, vợ chồng ông bà T, T1 không khiếu nại mà chỉ có ông L khiếu nại, để đảm bảo quyền lợi cho ông L, Chi cục thi hành án thị xã C đã tạm dừng thi hành án đồng thời hướng dẫn ông L thực hiện quyền khởi kiện, thực tế ông L đã nhiều lần khởi kiện sau đó đã rút đơn, lý do nhiều lần rút đơn khởi kiện theo ông H (đại diện theo ủy quyền của ông bà L, L1) trình bày để bổ sung chứng cứ và do Tòa án bảo rút đơn là không thuyết phục, đây là biểu hiện gây khó khăn, kéo dài việc thi hành án.

Căn cứ Quyết định đình chỉ ngày 10/4/2014, ngày 20/6/2014 Chi cục Thi hành án thị xã C ra thông báo số 216 (BL228) gửi cho ông L về việc không có căn cứ tạm dừng cưỡng chế thi hành án. Tháng 8/2014 ông L khởi kiện lại, ngày 26/8/2014 Tòa án nhân dân thị xã C thụ lý, ngày 15/9/2014 Tòa án nhân dân thị xã C đình chỉ giải quyết vụ án (BL04). Ngày 23/10/2014 Chi cục thi hành án thị xã C đã lập hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản với Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh H (BL117); ông L tiếp tục khởi kiện lại, ngày 28/10/2014 Tòa án nhân dân thị xã C mới thụ lý vụ án của ông L (BL27). Như vậy trong thời gian ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản, Tòa án nhân dân thị xã C chưa thụ lý vụ án; việc ông H cho rằng ông L khởi kiện lại đã nộp tạm ứng án phí thì Chi cục thi hành án phải biết và phải tạm dừng việc thi hành án là không có căn cứ.

2.2: Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá vô hiệu và hủy kết quả bán đấu giá tài sản:

Do bà T không tự nguyện thi hành bản án dân sự sơ thẩm số 02/2012/DSST ngày 13/3/2012 của Tòa án nhân dân thị xã C (nay là thành phố C). Sau khi thụ lý đơn yêu cầu thi hành án chủ động, Chấp hành viên đã xác minh điều kiện thi hành án vào các ngày 21/8/2012 và 10/9/2013 (BL95-101) thì thửa đất số 270 không phải là tài sản duy nhất của bà T để Chi cục thi hành án thực hiện việc cưỡng chế, kê biên mà còn nhiều tài sản khác chung với chồng là ông Phạm Văn T1, đó là quyền sử dụng các thửa đất số 14, tờ bản đồ số 07, diện tích 863 m², thửa đất số 125, tờ bản đồ số 07, diện tích 358 m² và thửa đất số 271, tờ bản đồ số 09, diện tích 470 m² đều ở phường T. Tuy nhiên, qua xác minh thì thửa đất số 14 và thửa đất số 125 tờ bản đồ số 07 đã xây dựng nhà ở và là nơi ở duy nhất của gia đình bà T, ông T1. Thửa đất số 271 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T1, thửa đất số 270 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T. Chi cục thi hành án dân sự đã lập biên bản phân chia tài sản của vợ chồng, xác định thửa đất số 270, tờ bản đồ số 09 nêu trên là tài sản riêng của bà T để thực hiện việc cưỡng chế kê biên thi hành án

(BL247), việc này bà T và ông T1 đều được thông báo nhưng không khiếu nại (BL 245-246), sau khi Chi cục thi hành án ra quyết định số 03 ngày 03-9-2013(BL100), ông L khiếu nại và khởi kiện tại Tòa án nhưng đã nhiều lần rút đơn rồi lại khởi kiện lại. Chi cục thi hành án C và Trung tâm bán đấu giá tài sản ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản đối với thửa đất 270 nêu trên là đúng quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2014, bà C, ông L2 là người mua được tài sản đấu giá nên quyền lợi được bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự và Điều 4 Nghị định số 17 ngày 04/3/2010.

Căn cứ các tình tiết khách quan nêu trên. Cấp sơ thẩm nhận định, đánh giá hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/7/2011 giữa ông bà L, L1 và ông bà T, T1 vô hiệu. Mục đích hợp đồng nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ theo bản án dân sự số 02/DSST ngày 13-3-2012 của Tòa án nhân dân thị xã C là có căn cứ, đúng pháp luật. Việc này đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 122 và 124; 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không giao nộp thêm được tài liệu chứng cứ nào mới. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L) và bà T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05 ngày 02-8-2019 của Tòa án nhân dân Thành phố C, tỉnh Hải Dương.

- Về việc giải quyết hậu quả của việc thi hành án:

Sau khi có bản án phúc thẩm số 15/2017/DSPT ngày 17/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì ngày 03/11/2017, vợ chồng ông T1, bà T và ông vợ chồng ông L, bà L1 đến Phòng công chứng B tỉnh Hải Dương để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 09 nêu trên để vợ chồng ông L, bà L1 hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông L, bà L1 và tiếp sau đó ngày 06/12/2017, ông L, bà L1 lại chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất nêu trên (183 m²) cho anh Đỗ Văn D và chị Vũ Thị N, hợp đồng cũng được công chứng tại Phòng công chứng B tỉnh Hải Dương. Tuy nhiên, do Quyết định giám đốc thẩm số 57/2018/DS-GĐT ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 15/2017/DS-PT ngày 17/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương và bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DS-ST ngày 09/3/2016 của Tòa án nhân thị xã C (nay là thành phố C), giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/11/2017 giữa vợ chồng ông T1, bà T và ông L, bà L1 đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 9 tại phòng Công chứng B tỉnh Hải Dương được thực hiện sau khi có bản án phúc thẩm số

15/2017/DS-PT ngày 17/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, không có sự thay đổi về chủ thể, đối tượng hợp đồng đây chỉ là việc hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/7/2011 giữa vợ chồng ông T1, bà T và vợ chồng ông L, bà L1 vô hiệu, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 270 tờ bản đồ số 09 nêu trên được xác lập sau không có giá trị cần tuyên bố vô hiệu.

Về việc giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu:

Do ông L, bà L1, bà T, ông T1 không yêu cầu giải quyết nên không xem xét giải quyết về hậu quả đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T và ông L, bà L1 bị tuyên vô hiệu.

Ông Đỗ Văn X là người đại diện của anh D và chị N yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông L, bà L1 phải trả anh D và chị N số tiền mua đất (730.000.000 đồng) trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà L1 và vợ chồng anh D, chị N vô hiệu. Do vậy, cần buộc ông L, bà L1 phải trả lại anh D và chị N số tiền 730.000.000 đồng (Bảy trăm ba mươi triệu đồng)

[3] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 017300 số vào sổ cấp GCN: CH04201 ngày 12/12/2017 diện tích 186m² tại thửa số 370, tờ bản đồ số 09, phường T, thị xã C, tỉnh Hải Dương tên chủ sử dụng ông Nguyễn Đình L và Phạm Thị L1 (BL 807) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 017301, số vào sổ cấp GCN CH 04202 ngày 12/12/2017 diện 183m² thửa số 368, tờ bản đồ số 09, phường T, thị xã C, tỉnh Hải Dương(1015a) tên chủ sử dụng Đỗ Văn D, Vũ Thị N:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1, bà T với vợ chồng ông L, bà L1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà L1 với vợ chồng anh D, chị N vô hiệu nên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 369 và 370, tờ bản đồ 09 tại phường T mà UBND thị xã C (nay là thành phố C) đã cấp cho ông L, bà L1 và anh D, chị N theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cấp sơ thẩm đã kiến nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên và môi trường, UBND thành phố C căn cứ vào bản án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Nội dung này chỉ nêu tại phần nhận định mà không có trong phần quyết định là thiếu, cần bổ sung tại phần Quyết định của bản án.

[4] Về án phí: Kháng cáo của ông L, bà T không được chấp nhận nên ông bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình L và bị đơn bà Lê Thị T; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05 ngày 02-8-2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ các Điều 122, Điều 129, khoản 1 Điều 168, Điều 439, Điều 456, Điều 459, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 122, Điều 123, 124; 129; Điều 131, Điều 133, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 2, Điều 4, Điều 5, Điều 35, Điều 41, Điều 42 Luật công chứng; Điều 46, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 103, Điều 135, Điều 136 Luật thi hành án dân sự; Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L) về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 09 thuộc khu dân cư N, phường T, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương giữa bà Lê Thị T, ông Phạm Văn T1 và ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L), bà Phạm Thị L1; Tuyên bố hợp đồng bán đấu giá tài sản số 39/2014/HĐBDG ngày 23/10/2014 giữa Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 71 ngày 01/12/2014 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản H (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H) với bà Nguyễn Thị C và ông Hoàng Văn L2 vô hiệu; hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 01/12/2014 đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ 09 thuộc phường T, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ 09 tại phường T, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương lập ngày 13/11/2017 giữa ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị T và ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L), bà Phạm Thị L1; số công chứng 1921 ngày 13/11/2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 369, tờ bản đồ số 09 tại phường T, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương lập ngày 06/12/2017 giữ ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L), bà Phạm Thị L1 và anh Đỗ Văn D, chị Vũ Thị N; số công chứng 2132 ngày 06/12/2017 tại Phòng công chứng B tỉnh Hải Dương vô hiệu.

3. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị T và ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L), bà Phạm Thị L1: Không đặt ra giải quyết do các đương sự không yêu cầu giải quyết.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L), bà Phạm Thị L1 và anh Đỗ Văn D, chị Vũ Thị N: Buộc ông Nguyễn Thanh L (Nguyễn Đình L) và bà Phạm Thị L1 phải trả lại anh Đỗ Văn D và chị Vũ Thị N số tiền 730.000.000 đồng.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên và môi trường, UBND thành phố C, tỉnh Hải Dương căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động, thu hồi, hủy bỏ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày anh D và chị N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L, bà L1 không thi hành số tiền nêu trên, thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Đình L (tức Nguyễn Thanh L) phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà Lê Thị T số tiền 200.000 đồng án phí đã thi hành theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0002663 ngày 13/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương. Trả lại bà Nguyễn Thị C và ông Hoàng Văn L2 số tiền 400.000 đồng án phí đã thi hành theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 002662 ngày 13/7/2017 và biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0002393 ngày 17/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương. Trả lại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H số tiền 400.000 đồng án phí đã thu theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0002661 ngày 13/7/2017 và biên lai thu tiền phí, lệ phí số 002392 ngày 17/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương.

Ông Nguyễn Đình L (Nguyễn Thanh L) phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 300.000đ ông L đã nộp tại biên lai thu tiền án phí, lệ phí số AA/2017/0001464 ngày 26/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Hải Dương

Bà Lê Thị T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 300.000đ bà T đã nộp tại biên lai thu tiền án phí, lệ phí số AA/2017/0001462 ngày 23/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Hải Dương

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008, người được thi hành 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 thành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 và điểm 4, điểm 5 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ khi tuyên án 26-5-2020.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương
- Tòa án nhân TP C;
- VKSND TP. C;
- Chi cục thi hành án dân sự TP C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Hoài