

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 97^a/2021/DS-PT

Ngày 10 - 9- 2021

V/v: Tranh chấp liên quan đến tài sản bị
cưỡng chế để thi hành án theo quy định
của pháp luật về thi hành án dân sự; yêu
cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản
chứng thực vô hiệu

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thọ;

Các Thẩm phán: Ông Hà Văn Nâu; ông Nguyễn Văn Ngữ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Sơn, Kiểm sát viên.

Ngày 10/9/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/DSPT ngày 07/6/2021 về việc: Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2021/QĐ- PT ngày 29/7/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Giáp Văn L, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn M H, xã H M, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang.

- Các đồng bị đơn:

1. Ông Thân Văn H, sinh năm 1961 (có mặt);

2. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Đ: Ông Thân Văn H (có mặt);

3. Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang do ông Thân Văn G - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

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

1. Ông Lê Văn P, sinh năm 1968 (có mặt);

2. Bà Thân Thị H1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thân Thị H1: Ông Lê Văn P (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn P L, xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn P: Ông Giáp Tuấn Thor

- Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Xuân Anh, Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 25 Đ4, phường N Q, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang.

3. Bà Ngô Thị M, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn M H, xã H M, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị M: Ông Giáp Văn L (có mặt);

4. Chi cục thi hành án dân sự huyện V Y, tỉnh Bắc Giang;

Địa chỉ: Thị trấn B Đ, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang;

Do ông Đỗ Văn N - Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện V Y đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/9/2015, đơn yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu ngày 09/9/2015, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ông Giáp Văn L trình bày: Theo bản án dân sự sơ thẩm số 13/2013/DS-ST ngày 27/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, vợ chồng ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ phải trả cho ông số tiền 1.318.327.000 đồng (một tỷ ba trăm mười tám triệu ba trăm hai bảy nghìn đồng). Ngày 01/10/2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V Y, tỉnh Bắc Giang đã có Quyết định số 12/DS/QĐ- CCTHA buộc ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ phải trả ông số tiền trên. Chi cục Thi hành án dân sự huyện V Y đã xác minh điều kiện thi hành án khôi tài sản chung của ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ quyền sử dụng đất và

tài sản gắn liền với đất tại thôn P L, xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang có diện tích 424,5m², thuộc thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03. Tài sản này ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn P và bà Thân Thị H1, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T T chứng thực số 36/2013, quyền số 01/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 05/8/2013 giá trị chuyển nhượng thửa đất là 130.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng không ghi rõ ngày, tháng, năm thực hiện việc chuyển nhượng nhưng vẫn được chứng thực. Ngoài ra vợ chồng ông Lê Văn P và vợ chồng ông Thân Văn H còn ký Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/04/2013 đối với thửa đất trên với giá 2.000.000.000 đồng. Việc ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông Lê Văn P, bà Thân Thị H1 thực chất là nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông; Ủy ban nhân dân xã T T chứng thực hợp đồng là không đúng.

Ông Giáp Văn L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 24/4/2013 giữa ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ chuyển nhượng cho ông Lê Văn P, bà Thân Thị H1 thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03, diện tích 424,5m² và các tài sản trên đất;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ với vợ chồng ông Lê Văn P, bà Thân Thị H1 đối với thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03, diện tích 424,5m² ở thôn P L, xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang;

Yêu cầu tuyên bố văn bản chứng thực chứng thực số 36/2013, quyền số 01/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 05/8/2013 của Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y vô hiệu.

Tại phiên tòa ông Giáp Văn L rút yêu cầu tuyên bố văn bản chứng thực 36/2013, quyền số 01/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 05/8/2013 của Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y vô hiệu.

Ông Thân Văn H trình bày: Ông là giám đốc công ty TNHH Hoàng Nam. Năm 2012, công ty Hoàng Nam vay của Ngân hàng BIDV số tiền 1.350.000.000 đồng để sản xuất kinh doanh. Do không có tiền trả nợ nên ông và bà Lê Thị Đ (vợ ông Thân Văn H) có chuyển nhượng cho ông Lê Văn P và bà Thân Thị H1 thửa đất số 479, tờ bản đồ số 3, diện tích 424,5m² ở thôn P L, xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang với giá thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng. Đến ngày 05/8/2013, các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y. Sau khi có tiền từ việc bán nhà đất ông đã sử dụng để trả nợ ngân hàng BIDV và trả nợ một số cá nhân khác. Vợ

chồng ông không nhằm mục đích trốn tránh trách nhiệm trả nợ đối với ông Giáp Văn L. Vợ chồng ông đã nhận đủ tiền và giao toàn bộ tài sản cho ông Lê Văn P. Mọi thủ tục mua bán ông đều thực hiện theo sự hướng dẫn của Ủy ban nhân dân xã T T. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Lê Thị Đ trình bày: Đồng ý với ý kiến trình bày của ông Thân Văn H và không bổ sung gì thêm.

Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang trình bày: Tại thời điểm chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ với ông Lê Văn P, bà Thân Thị H1 thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03, diện tích 424,5m² tại thôn P L, xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang các bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện. Các nội dung trong hợp đồng đảm bảo đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Thời điểm các bên ký kết hợp đồng, Ủy ban nhân dân xã T T không nhận được đơn thư nào liên quan đến thửa đất các bên chuyển nhượng. Ủy ban nhân dân xã T T chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ với ông Lê Văn P, bà Thân Thị H1 căn cứ vào quy định tại Điều 106 Luật đất đai 2003. Về thẩm quyền chứng thực hợp đồng được thực hiện theo đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ (nay là khoản 2 Điều 5 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015). Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Giáp Văn L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị M (vợ ông Giáp Văn L): Đồng ý với ý kiến của ông Giáp Văn L, không bổ sung gì.

Ông Lê Văn P trình bày: Đồng ý với ý kiến trình bày của ông Thân Văn H đã trình bày. Sau khi ông và vợ là bà Thân Thị H1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03, diện tích 424,5m² tại thôn P L, xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang của ông Thân Văn H và bà Lê Thị Đ theo đúng quy định của pháp luật. Ông đã nhờ Ủy ban nhân dân xã T T chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V Y để đăng ký việc chuyển quyền sử dụng đất. Ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế, phí với nhà nước. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Thân Thị H1 trình bày: Đồng ý với ý kiến trình bày của ông Lê Văn P và không bổ sung gì thêm.

Với nội dung vụ án như trên, bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; các Điều 46, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 689, Điều 692, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự 2005; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố văn bản chứng thực số 36/2013, quyển số 01/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 05 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 24/4/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang chứng thực số 36/2013, quyển số 01/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 05 tháng 8 năm 2013.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/4/2021 ông Giáp Văn L kháng cáo:

Nội dung kháng cáo: Không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Giáp Văn L không thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện. Ông Giáp Văn L xác định nội dung kháng cáo như sau:

Mặc dù trong đơn kháng cáo ông ghi kháng cáo toàn bộ bản án nhưng mục đích ông chỉ kháng cáo ba nội dung sau đây của bản án sơ thẩm:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Giáp Văn L về yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 24/4/2013;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Giáp Văn L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang chứng thực số 36/2013, quyển số 01/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 05 tháng 8 năm 2013.

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Giáp Văn L yêu cầu tuyên bố văn bản chứng thực số 36/2013, quyền số 01/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 05 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y vô hiệu.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm ông Giáp Văn L không kháng cáo.

Ông Thân Văn H, ông Lê Văn P không thay đổi quan điểm ban đầu. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Giáp Văn L trình bày: Ngày 24/4/2013, thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03, diện tích 424,5m² vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV để bảo đảm nghĩa vụ cho khoản tiền ông Thân Văn H vay tại Ngân hàng nhưng ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ chuyển nhượng cho ông Lê Văn P, bà Thân Thị H1 với giá 2.000.000.000 đồng và được Ủy ban nhân dân xã T T xác nhận là trái luật, ông đã có văn bản yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Việt Yên xác minh để làm rõ vào ngày 24/4/2013 thửa đất đã được xóa thế chấp hay chưa nhưng Tòa án nhân dân huyện Việt Yên không xác minh theo yêu cầu của ông.

Đến ngày 05/8/2013, Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y thực hiện chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03, diện tích 424,5m² giữa ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ chuyển nhượng cho ông Lê Văn P, bà Thân Thị H1 với giá 130.000.000 đồng nhằm mục đích trốn thuế, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của ông Thân Văn H với ông Giáp Văn L. Ông đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 24/4/2013; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03, diện tích 424,5m² giữa ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ với ông Lê Văn P, bà Thân Thị H1; Tuyên bố văn bản chứng thực số 36/2013, quyền số 01/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 05/8/2013 của Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

Ông Thân Văn H trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của ông Giáp Văn L. Do ông nợ tiền tại Ngân hàng đầu tư không có tiền trả nên phải chuyển nhượng thửa đất cho ông Lê Văn P, bà Thân Thị H1 thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03, diện tích 424,5m². Việc thanh toán tiền chuyển nhượng do bà Thân Thị H1 trực tiếp nộp tại Ngân hàng BIDV vào ngày 24/4/2013, số tiền nộp là 1.300.000.000 đồng, sau khi nộp tiền ông nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03 và giao ngay cho ông Lê Văn P. Mọi thủ tục giấy tờ chuyển nhượng được thực hiện, ký kết tại Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y theo sự hướng dẫn của Ủy ban nhân dân xã. Sau khi ký kết hợp đồng, ông đã giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho

vợ chồng ông Lê Văn P, bà Thân Thị H1, ông xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn P, bà Thân Thị H1 đã hoàn thành.

Ông Lê Văn P trình bày: Không đồng ý kháng cáo của ông Giáp Văn L. Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03, diện tích 424,5m² tại thôn P L, xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang là hoàn toàn ngay tình. Ông đã thanh toán đủ số tiền 2.000.000.000 đồng và đã nhận toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất. Trước khi nhận chuyển nhượng ông không biết ông Thân Văn H nợ tiền ông Giáp Văn L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến theo quy định tại Điều 306 của Bộ luật tố tụng dân sự:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán từ khi thụ lý đến khi xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Thư ký phiên tòa đã phổ biến nội quy phiên tòa; kiểm tra sự có mặt của những người tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án và thực hiện các công việc khác đúng quy định tại Điều 237 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Giáp Văn L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS- ST ngày 21/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

Ông Giáp Văn L phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y và đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện V Y vắng mặt nhưng không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đại diện Ủy ban nhân dân xã T T và đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện V Y theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Giáp Văn L, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Kháng cáo yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 24/4/2013; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T T chứng thực số 36/2013, quyền số 01/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 05/8/2013. Hội đồng xét xử thấy:

Cả 02 hợp đồng này giống nhau về chủ thể, về đối tượng của hợp đồng cùng nhằm mục đích thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03, diện tích 424,5m² tại thôn P L, xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang. Sau khi giao kết hợp đồng các bên đã thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng. Bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất, đồng thời đã nhận tiền do bên nhận chuyển nhượng thanh toán; bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng và nhận diện tích đất và tài sản gắn liền với đất.

Do hợp đồng ngày 24/4/2013, không đúng về hình thức và trình tự, thủ tục của hợp đồng theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Để đảm bảo đúng quy định về hình thức, trình tự thủ tục hợp đồng. Các bên đã lập và ký kết lại bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y chứng thực số 36/2013, quyền số 01/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 05/8/2013. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y chứng thực vào ngày 05/8/2013 đã thay thế Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 24/4/2013.

Về hình thức của hợp đồng: Hình thức hợp đồng đúng theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003 là các văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ký kết hợp đồng.

Về mục đích và nội dung hợp đồng: Mục đích của bên chuyển nhượng để lấy tiền trả nợ Ngân hàng BIDV và một số cá nhân khác; mục đích của bên nhận chuyển nhượng là để sử dụng. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03 đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003: Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên đảm bảo thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất. Không vi phạm điều cấm của pháp luật. Nội dung hợp đồng không trái đạo đức xã hội.

Về chủ thể ký kết hợp đồng: Thời điểm ký hợp đồng, vợ chồng ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn P và bà Thân Thị H1 đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đủ điều kiện để tham gia giao dịch theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ý trí của các bên: Các bên đều thừa nhận khi ký hợp đồng họ hoàn toàn tự nguyện, người nhận chuyển nhượng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí theo quy định, thửa đất đã được đăng ký biến động đăng ký trong sổ địa chính tại trang 166 sổ địa chính năm 2003 vào ngày 08/7/2015.

Căn cứ theo quy định tại Điều 46 Luật đất đai năm 2003; khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP; Điều 692 Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y chứng thực số 36/2013, quyền số 01/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 05/8/2013 có hiệu lực pháp luật.

Theo các tài liệu do ngân hàng BIDV cung cấp xác định được: Năm 2012, Công ty H N do ông Thân Văn H làm giám đốc vay của BIDV số tiền 1.350.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 479 tờ bản đồ số 03, diện tích 424,5m² ở thôn P L, xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang. Ngày 24/4/2013, vợ chồng ông Thân Văn H đã thanh toán trả toàn bộ số tiền vay trùng ngày vợ chồng ông Thân Văn H chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Lê Văn P.

Theo lời khai của ông Thân Văn T1, ông Đặng Văn T2 và giấy biên nhận trả tiền: Ngày 15/7/2013 ông Thân Văn H đã trả nợ ông Thân Văn T1 số tiền 150.000.000 đồng, ngày 20/7/2013 ông Thân Văn H trả nợ ông Đặng Văn T2 số tiền 260.000.000 đồng.

Những tài liệu này phù hợp với lời khai của ông Thân Văn H về việc do công ty làm ăn thua lỗ, ông phải bán đất để trả nợ, không có mục đích bán đất để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ ông Giáp Văn L.

Thời điểm ký hợp đồng là ngày 24/4/2013, thời điểm hợp đồng được ký lại và chứng thực là ngày 05/8/2013. Thời điểm ông Thân Văn H phải có nghĩa vụ thi hành án là ngày bản án sơ thẩm số 13/2013/DS-ST ngày 27/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện V Y, tỉnh Bắc Giang có hiệu lực là ngày 11/7/2014.

Như vậy tại thời điểm các bên chuyển nhượng thửa đất, ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ chưa có nghĩa vụ phải thi hành án đối với ông Giáp Văn L.

Lý do nguyên đơn đưa ra để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ để chấp nhận. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Giáp Văn L là có căn cứ, đúng quy định của Pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Giáp Văn L, không đồng ý nội dung bản án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu tuyên bố văn bản chứng thực số 36/2013, quyền số 01/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 05/8/2013 vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy:

Tại thời điểm chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thân Văn H, bà Lê Thị Đ với ông Lê Văn P, bà Thân Thị H1 thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03, diện tích 424,5m² tại thôn P L, xã T T, huyện V Y, tỉnh Bắc Giang các bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên có tự nguyện. Các nội dung trong hợp đồng đảm bảo đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ủy ban nhân dân xã T T, huyện V Y chứng thực hợp đồng là đúng thẩm quyền quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Giáp Văn L tự nguyện rút yêu cầu tuyên bố văn bản chứng thực vô hiệu, bản án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này của ông Giáp Văn L là phù hợp với quy định tại Điều 217, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những phân tích trên hội đồng xét xử thấy: Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Giáp Văn L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS- ST ngày 21/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của ông Giáp Văn L không được chấp nhận nên ông Giáp Văn L phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, Điều 148; Điều 293; Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Giáp Văn L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS- ST ngày 21/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Giáp Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2019/0000416 ngày 26/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V Y. Xác nhận: Ông Giáp Văn L đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện Việt Yên ;
- Chi cục THADS huyện Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Xuân Thạo