

Bản án số: 57/2017/DS-PT

Ngày 29-11-2017.

*“V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thuyên

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Xuân Chiến

Ông K’Tiêng

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Tú – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Hoà – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2017/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2017 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST, ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2017/QĐ-PT ngày 26/10/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị H

Địa chỉ: Thôn 9, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K – Văn bản uỷ quyền ngày 13/9/2016 – Có mặt

Địa chỉ: Thôn X, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông

- *Bị đơn:* Ông Vũ Chí C và bà Nguyễn Thị H – Có mặt

Địa chỉ: Tổ 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H:* Ông Phương Ngọc D – Luật sư thuộc Chi nhánh Văn phòng luật sư Vạn Lý tại Tây Nguyên, Đoàn luật sư Thành phố Cần Thơ – Có mặt

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

1. Ông Trần Văn N – Vắng mặt

2. Bà Vũ Thị T – Có mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

3. Ông Trần Đình H và bà Dương Thị H

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Đình H: Bà Dương Thị H – Văn bản uỷ quyền ngày 29/11/2016 – Có mặt*

Cùng địa chỉ: Tổ 6, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

4. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị H

Địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị H: Ông Nguyễn Văn K – Văn bản uỷ quyền ngày 13/9/2016 – Có mặt*

Địa chỉ: Thôn X, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông

5. Bà Phạm Thị K – Có mặt

Địa chỉ: Thôn 6, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

6. Bà Phạm Thị V – Có mặt

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

7. Bà Phạm Thị L – Có mặt

Địa chỉ: Tổ 1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

8. Bà Hứa Thị T – Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

9. Ông Võ Thanh H và bà Nguyễn Thị H1

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H1: Ông Võ Thanh H – Văn bản uỷ quyền ngày 25/11/2016 – Có mặt*

Địa chỉ: Tổ 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

10. Ông Trần Nhà T – Có mặt

11. Bà Phạm Thị Đ – Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

12. Bà Vũ Thị N – Có mặt

13. Vũ Thị H1 – Vắng mặt

14. Ông Vũ Văn C và bà Vũ Thị T – Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Vũ Chí C; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị L, bà Vũ Thị N, bà Vũ Thị T, ông Trần Văn N, ông Võ Thanh H, bà Phạm Thị V, bà Phạm Thị K.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 21-7-2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị H trình bày:*** Ngày 01/9/2015 ông T, bà H có nhờ vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của vợ chồng ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H, cụ thể:

- Thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, diện tích: 110m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) số BL 002281 do Ủy ban nhân dân (Viết tắt là UBND) huyện Đ cấp ngày 25/12/2012;

- Thửa đất số 02, tờ bản đồ độc lập, diện tích 100m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ số BL 728082 do UBND huyện Đ cấp ngày 22/01/2013.

- Thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập 26, diện tích 1.200m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ số BU 590053 do UBND huyện Đ cấp ngày 02/6/2014.

Cùng địa chỉ: Tổ 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

Giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 (*Hai tỉ hai trăm triệu*) đồng. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay có chữ ký của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H và vợ chồng ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H.

Ngày 08/10/2015, ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H và ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H thỏa thuận lập lại hợp đồng viết tay chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng 3.150.000.000 (*Ba tỉ một trăm năm mươi triệu*) đồng, thời hạn trả tiền: Lần 01 giao 820.000.000 đồng để ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H trả tiền vay Ngân hàng, nhận lại 03 GCNQSDĐ đang thế chấp; lần 2 trả đủ số tiền còn lại 2.330.000.000 (*Hai tỉ ba trăm ba mươi triệu*) đồng vào ngày 15/12/2015.

Cùng ngày 08/10/2015 các bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H với ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H ký ngày 08/10/2015 và thỏa thuận lại người đứng ra nhận chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên là vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị H, giá chuyển nhượng là 3.150.000.000 đồng. Thời hạn trả tiền: Lần 1 giao 820.000.000đ để ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H trả tiền vay Ngân hàng Sacombank chi nhánh Đắk Lắk, nhận lại 03 GCNQSDĐ; số tiền còn lại sẽ được trừ vào khoản nợ 2.370.000.000đ ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H có vay của ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H trước đó.

Đến ngày 27/10/2015, ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H và ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H công chứng hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Đắk Mil. Tuy nhiên, giá các bên ghi trong hợp đồng là 300.000.000 (*Ba trăm triệu*) đồng, mục đích để giảm tiền thuế khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế, giá chuyển nhượng 03 thửa đất trên là 3.150.000.000 đồng như hợp đồng ngày 08/10/2015 mà hai bên đã ký kết. Ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H và đã nhận 03 GCNQSDĐ để làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất nhưng do ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H bị khởi kiện tại Tòa án nên không hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được. Ngày 01/4/2016 Chi cục Thi hành án huyện Đ đã ra Quyết định số: 09/QĐ-CCTHADS cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với 03 thửa đất nêu trên của ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị H đã khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vào ngày 27/10/2015.

**Bị đơn ông Vũ Chí C, và bà Nguyễn Thị H trình bày:** Ông bà thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H vào ngày 01/9/2015 và ngày 08/10/2015 như lời trình bày

của nguyên đơn là đúng sự thật. Tuy nhiên, đến hạn thanh toán ngày 15/12/2015 vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H không thanh toán số tiền 2.330.000.000 đồng như thỏa thuận nên hợp đồng này đã bị hủy bỏ. Đối với số tiền 820.000.000 đồng trả Ngân hàng Sacombank chi nhánh Đắk Lắk là tiền của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H, khi trả nợ ngân hàng, ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H có ký giấy nhận vay nợ riêng chứ không phải là tiền chuyển nhượng.

Ngày 08/10/2015 ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H với nội dung chuyển nhượng như đã ký với ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H, với mục đích tẩu tán tài sản khỏi bị kê biên thi hành án.

Ngày 27/10/2015, ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H cùng ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H đến Văn phòng công chứng Đắk Mil công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, nhưng ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H không biết nội dung của hợp đồng và giá chuyển nhượng, do tin tưởng ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H và tinh thần hoảng loạn do làm ăn thua lỗ nên muốn tẩu tán tài sản duy nhất nên ông bà đã ký vào hợp đồng. Hơn nữa, do 03 lô đất nêu trên của ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ cưỡng chế, kê biên để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho các chủ nợ nên ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2015.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H trình bày:** Ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H đúng như nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H trình bày và khẳng định ông bà chỉ đứng tên thay cho ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền chuyển nhượng và số tiền 820.000.000 đồng trả nợ Ngân hàng cho ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H là của ông ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H không liên quan gì đến ông bà.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Dương Thị H, ông Trần Đình H, ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T, bà Phạm Thị K, bà Phạm Thị V, bà Vũ Thị T1, ông Võ Thanh H, bà Nguyễn Thị H1, bà Phạm Thị Đ, ông Trần Nhà T, bà Hứa Thị T, bà Vũ Thị H1, ông Đỗ Ngọc H, bà Vũ Thị N, bà Phạm Thị L đều trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã tổ chức kê biên 03 thửa đất đã nêu trên của ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H theo Quyết định kê biên số: 09/QĐ-CCTHADS ngày 01/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H đối với các khoản nợ. Tại thời điểm kê biên, 03 thửa đất chuyển nhượng giữa ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H với ông ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H chưa được đăng ký sang tên quyền sử dụng đất nên chưa phát sinh hiệu lực. Vì vậy, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2015 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H với vợ chồng ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H.

Tại Bản án số: 14/2017/DS-ST, ngày 23-8-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35,

điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 149, Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 3 Điều 159 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2005.

Áp dụng các Điều 122, Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699 của Bộ luật Dân sự 2005; điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số: 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị H.

1.1. Công nhận hợp đồng lập ngày 27/10/2015 tại Văn phòng công chứng Đắc Mil giữa ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H với ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 03 thửa đất: thửa đất diện tích 110m<sup>2</sup> đất ở, số thửa 01, tờ bản đồ độc lập; thửa đất diện tích 100m<sup>2</sup> đất ở, số thửa 02, tờ bản đồ độc lập; thửa đất diện tích 1.200m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, số thửa 01, tờ bản đồ độc lập 26, cùng tọa lạc tại tổ 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

1.2. Ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H được trọn quyền sử hữu các tài sản như sau:

- 01 nhà xây cấp 4 có diện tích 155,4m<sup>2</sup> (10,5m x 14,8m); trong đó có phần diện tích nằm trong hành lang lộ giới giao thông quốc lộ 14 là 82,43m<sup>2</sup>; 01 nhà tạm diện tích 51,25m; 01 giếng nước sâu 25m. Các tài sản này thuộc thửa đất diện tích 110m<sup>2</sup> đất ở, số thửa 01, tờ bản đồ độc lập và thửa đất diện tích 100m<sup>2</sup> đất ở, số thửa 02, tờ bản đồ độc lập, cùng tọa lạc tại tổ 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- 28 cây bông gòn, 28 cây tiêu trồng năm 2014, 04 cây bơ ghép trồng năm 2012. Các tài sản này thuộc thửa đất diện tích 1.200m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, số thửa 01, tờ bản đồ độc lập 26, tọa lạc tại tổ 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

1.3. Buộc ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H phải giao 03 thửa đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/10/2015 và tất cả các tài sản có trên đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H.

(Đặc điểm về đất và tài sản gắn liền trên đất như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2017).

1.4. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị H phải trả cho ông Vũ Chí C và bà Nguyễn Thị H trị giá của nhà, nhà tạm và vật kiến trúc gắn liền trên đất là 137.893.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T, bà Dương Thị H, ông Trần Đình H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H với ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Sau khi xét xử sơ thẩm:*

- Ngày 05/9/2017 bị đơn ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST, ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp

*đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/10/2015 giữa ông bà với ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H;*

*- Ngày 01/9/2017, ngày 05/9/2017 và ngày 06/9/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V, bà Phạm Thị K, ông Võ Thanh H, bà Vũ Thị T, ông Trần Văn N, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị L, bà Vũ Thị N có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST, ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, yêu cầu Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm với lý do tại thời điểm kê biên, quyền sử dụng đất chưa được đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H nên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H.*

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự đều trình bày như ở giai đoạn sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H: Luật sư Phương Ngọc D trình bày luận cứ: Trên thực tế, việc chuyển nhượng là giữa vợ chồng ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H, còn ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H chỉ là người đứng ra nhận chuyển nhượng thay cho ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H, tuy nhiên các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H nhờ vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H nhận chuyển nhượng là không phù hợp. Việc ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị H cho rằng đã đưa số tiền 820.000.000 đồng để cho ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H trả nợ ngân hàng lấy sổ đỏ thế chấp và số tiền chuyển nhượng còn lại được trừ vào khoản nợ 2.370.000.000 đồng là không có căn cứ vì không đưa ra được chứng cứ chứng minh, không được sự thừa nhận của ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H nên đây là giấy nhận nợ riêng, không liên quan đến tiền chuyển nhượng. Ngoài ra, bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H là đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện vì nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Từ những lập luận trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, huỷ bản án sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2017 Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông nhận thấy:

+ Việc ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H là có thật, được các bên thừa nhận chữ ký. Giá chuyển nhượng thực tế là 3.150.000.000 đồng và đã được ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H thanh toán cho ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H, bao gồm: 820.000.000 đồng trả tiền ngân hàng và trừ vào số tiền ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H đã vay, có thoả thuận trong giấy chuyển nhượng viết tay ngày 08/10/2015. Phía bị đơn ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H

cho rằng chưa nhận được số tiền chuyển nhượng nhưng đã thừa nhận có vay của ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H 2.370.000.000 đồng, đối với số tiền 820.000.000 đồng trả Ngân hàng thì ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H cho rằng là của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H nhưng không được ông Nguyễn Văn T1 thừa nhận và ông Nguyễn Văn T1 khẳng định số tiền trên là của ông Nguyễn Văn T. Ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Đồng thời, tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/10/2015 thì chưa có bản án, quyết định của Tòa án buộc ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H phải thực hiện nghĩa vụ đối với các đương sự khác (Quyết định đầu tiên là Quyết định số 29/2015/QĐST-DS ngày 18/11/2015) nên không vi phạm khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số: 14/2010/TTLT/BTP-TANDTC-VKSNDTC hướng dẫn về kê biên, xử lý tài sản để thi hành án. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H là đúng pháp luật.

+ Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Đ vắng mặt tại phiên tòa không có lý do chính đáng, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Đ.

Từ những nhận định trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Đ; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H, bà Phạm Thị V, bà Phạm Thị K, ông Võ Thanh H, bà Vũ Thị T, ông Trần Văn N, bà Phạm Thị L, bà Vũ Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2017 Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu lưu trong hồ sơ, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông bà với ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị H vào ngày 27/10/2015.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng vào ngày 27/10/2015 và Hợp đồng viết tay thoả thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2015 (BL 03-04, 24-25) thể hiện: Vợ chồng ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H 03 thửa đất, cụ thể:

- Thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập, diện tích: 110m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) số BL 002281 do Ủy ban nhân dân (Viết tắt là UBND) huyện Đ cấp ngày 25/12/2012;

- Thửa đất số 02, tờ bản đồ độc lập, diện tích 100m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ số BL 728082 do UBND huyện Đ cấp ngày 22/01/2013.

- Thửa đất số 01, tờ bản đồ độc lập 26, diện tích 1.200m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ số BU 590053 do UBND huyện Đ cấp ngày 02/6/2014

Cùng địa chỉ: Tổ 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

Về giá chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/10/2015 là 300.000.000 đồng nhưng theo Hợp đồng viết tay thoả thuận việc chuyển nhượng ngày 08/10/2015 và nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H trình bày thì giá chuyển nhượng thực tế là 3.150.000.000 đồng và đã trả hết tiền chuyển nhượng cho ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H, cụ thể: Ngày 08/10/2015 ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H giao cho ông Vũ Chí C bà Nguyễn Thị H 820.000.000 đồng trả nợ Ngân hàng Sacombank Chi nhánh Đắk Lắk để nhận lại GCNQSDĐ đang thế chấp, số tiền chuyển nhượng còn lại là 2.330.000.000 đồng đã được trừ vào số nợ 2.370.000.000 đồng ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H nợ ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H trước đó. Ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H có cung cấp Giấy nhận nợ ngày 01/9/2015 thể hiện việc ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H vay số tiền 2.370.000.000 đồng để chứng minh cho lời khai của mình (BL 30-31). Phía bị đơn ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H cũng thừa nhận giá thực tế chuyển nhượng là 3.150.000.000 đồng nhưng cho rằng chưa nhận được tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ, bởi lẽ:

- Đối với số tiền 820.000.000 đồng trả Ngân hàng: Ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H cho rằng là tiền vay của ông Nguyễn Văn T1, có ký giấy vay tiền riêng cho ông Nguyễn Văn T1, không liên quan đến tiền chuyển nhượng nhưng ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Ông Nguyễn Văn T1 không thừa nhận lời trình bày của ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H và khẳng định số tiền trên là của ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H.

- Đối với số tiền 2.330.000.000 đồng: Tại hợp đồng chuyển nhượng giấy viết tay ngày 08/10/2015 đã thể hiện việc hai bên thoả thuận số tiền chuyển nhượng sẽ được trừ vào số tiền ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H vay của ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H. Ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H cũng thừa nhận có nợ của ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H số tiền 2.370.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 01/9/2015. Ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H cho rằng số tiền 2.370.000.000 đồng là hợp đồng vay tiền riêng không liên quan đến tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2015 được lập theo mẫu, được công chứng là phù hợp về hình thức theo Điều 122, Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005. Tại thời điểm chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, chưa có bản án, quyết định sơ thẩm mà ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H là người phải thi hành (Quyết định đầu tiên là Quyết định số: 29/2015/QĐST-DS ngày 18/11/2015 giải quyết tranh chấp giữa bà Phạm Thị K và ông Vũ Chí C, bà

Nguyễn Thị H), nên có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013, quy định:

*“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

*a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*

*b) Đất không có tranh chấp;*

*c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*

*d) Trong thời hạn sử dụng đất.*

*2. ..”*

Đồng thời, không trái với quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số: 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 hướng dẫn thi hành Luật Thi hành án Dân sự, quy định:

*“1. Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

*Kể từ thời điểm có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc trong trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị bán, chuyển nhượng tặng cho, thế chấp bảo lãnh, cầm cố cho người khác, người phải thi hành án không thừa nhận tài sản là của mình thì bị kê biên, xử lý để thi hành án”.*

Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận toàn bộ tiền chuyển nhượng và đã bàn giao 03 GCNQSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng để làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Phía bị đơn ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H cho rằng do tinh thần hoảng loạn và muốn tẩu tán tài sản nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H là không có căn cứ bởi lẽ: Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 08/10/2015 nhưng đến ngày 25/10/2015 mới tiến hành công chứng hợp đồng, hợp đồng đã được đọc lại cho các bên nghe mới ký, có xác nhận của Công chứng viên. Ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh cho lời khai của mình.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2]. Đối với yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm của bị đơn bà Nguyễn Thị H với lý do bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H là đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung này vượt quá phạm vi

kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét, quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Phạm Thị L, bà Vũ Thị N, bà Vũ Thị T, ông Trần Văn N, ông Võ Thanh H, bà Phạm Thị V, bà Phạm Thị K yêu cầu Hội đồng xét xử huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H với lý do tại thời điểm kê biên, quyền sử dụng đất chưa được đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H nên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy: Không có căn cứ để chấp nhận như đã phân tích tại mục [1].

[4]. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Đ, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên toà, bà Phạm Thị Đ vắng mặt không có lý do, đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên cần căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Đ.

Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên toà là có căn cứ, cần chấp nhận.

Từ phân tích và nhận định trên, HĐXX xét thấy cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Đ; không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H, bà Phạm Thị L, bà Vũ Thị N, bà Vũ Thị T, ông Trần Văn N, ông Võ Thanh H, bà Phạm Thị V, bà Phạm Thị K, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 23/8/2017 của Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận hoặc bị đình chỉ xét xử phúc thẩm vì lý do vắng mặt nên người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 122, Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699 của Bộ luật Dân sự 2005; điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số: 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC hướng dẫn thi hành Luật Thi hành án Dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí năm 2009; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Đ.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H, bà Phạm Thị L, bà Vũ Thị N, bà Vũ Thị T, ông Trần Văn N, ông Võ Thanh H, bà Phạm Thị V, bà Phạm Thị K.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 23/8/2017 của Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/10/2015 tại Văn phòng công chứng Đắc Mil giữa ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H với ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H đối với 03 thửa đất: Thửa đất diện tích 110m<sup>2</sup> đất ở, số thửa 01, tờ bản đồ độc lập, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 002281 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 25/12/2012; thửa đất diện tích 100m<sup>2</sup> đất ở, số thửa 02, tờ bản đồ độc lập, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 728082 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/01/2013; thửa đất diện tích 1.200m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, số thửa 01, tờ bản đồ độc lập 26, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 590053 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 02/6/2014, cùng tọa lạc tại tổ 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- Buộc ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H phải giao 03 thửa đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/10/2015 và tất cả các tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H.

(Đặc điểm về đất và tài sản gắn liền trên đất như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2017).

- Buộc ông Nguyễn Văn Toàn và bà Cao Thị Hải phải trả cho ông Vũ Chí C và bà Nguyễn Thị H trị giá tài sản gắn liền với đất là 137.893.000 (*Một trăm ba mươi bảy triệu tám trăm chín mươi ba ngàn*) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T, chị Dương Thị H, ông Trần Đình H về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H với ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Vũ Chí C, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H 9.700.000 (*Chín triệu bảy trăm ngàn*) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Vũ Chí C và bà Nguyễn Thị H phải chịu 200.000 (*Hai trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Đình H và bà Dương Thị H, ông Trần Văn N và bà Vũ Thị T đều phải chịu 200.000 (*Hai trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003992 ngày 30/12/2016 và biên lai số 0003997 ngày 06/01/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- Ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H phải chịu 6.894.000 (*Sáu triệu tám trăm chín mươi bốn ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 38.000.000 (*Ba mươi tám triệu*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002169 ngày 27/7/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị H số tiền 31.106.000 (*Ba mươi một triệu một trăm lẻ sáu ngàn*) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi

*của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.*

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Chí C và bà Nguyễn Thị H, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị L, bà Vũ Thị N, ông Trần Văn N và bà Vũ Thị T, ông Võ Thanh H, bà Phạm Thị V, bà Phạm Thị K đều phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000443, 0000444, 0000445, 0000446, 0000447, 0000448, 0000449, 0000450 ngày 06/9/2017, biên lai số 0000351 ngày 07/9/2017, biên lai số 0000356 ngày 08/9/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.*

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đ;
- THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Nguyễn Văn Thuyên**