

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 14/2021/DS-PT

Ngày 06 - 4 - 2021

V/v: Tranh chấp liên quan đến
tài sản bị cưỡng chế thi hành
án theo quy định của Luật Thi
hành án và yêu cầu tuyên bố
hợp đồng vô hiệu.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đinh Huy Hiệp.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long; bà Tòng Thị Hiền.

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Kiều Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Phạm Minh Phương- Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2021 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2021 về Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của Luật thi hành án dân sự và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Y, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2020/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1978 Trú tại: Tiểu khu 4, thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971 và ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1967. Trú tại: Tiểu khu 2, thị trấn Y1, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: ông Phạm Văn S. Trú tại: Tiểu khu 2, thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La (theo văn bản ủy quyền ngày 12, 13 tháng 9 năm 2020). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Bà Trịnh Thị T1, sinh năm 1959. Trú tại: Tiểu khu 1, thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Ông Nguyễn Đức Đ, sinh năm 1969. Trú tại: Tiểu khu 1, thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Bà Đào Thị T2, sinh năm 1951. Trú tại: Tiểu khu 3, thị trấn Y1, huyện Y,

tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Bà Vương Thị N, sinh năm 1960. Trú tại: Tiểu khu 3, thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vương Thị N là bà Đào Thị T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án (theo văn bản ủy quyền ngày 05/4/2021). Có mặt.

- Ông Hoàng Huy T3, sinh năm 1977. Trú tại: Tiểu khu 1, thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1971. Trú tại: Tiểu khu 2, thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Huy T3 và bà Nguyễn Thị T4 là bà Trịnh Thị T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án (theo văn bản ủy quyền ngày 22/8/2018 và ngày 04/9/2018). Có mặt.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979. Trú tại: Tiểu khu 4, thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H là ông Phạm Văn C là nguyên đơn trong vụ án (theo văn bản ủy quyền ngày 11/9/2017). Có mặt.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Sơn La.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn M là Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Y (theo văn bản ủy quyền ngày 02/4/2021 của Chi cục trưởng, Chi cục thi hành án dân sự huyện Y). Có mặt.

- Phòng Công chứng số 02, tỉnh Sơn La. Địa chỉ: Tiểu khu 7, thị trấn M1, huyện M, tỉnh Sơn La.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị N2 - Công chứng viên phòng công chứng số 2 tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Văn C trình bày:

Ngày 28/02/2013 vợ chồng ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H và vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 phần thửa đất số 199(1), tờ bản đồ số 329-426-2b diện tích 60m² mang tên Nguyễn Thị T, địa chỉ thửa đất tại Tiểu khu 2, thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La, với giá 750.000.000đ. Ông C, bà H đặt cọc trước số tiền là 550.000.000đ, hẹn 30 ngày sau khi bà T hoàn thiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) thì gia đình ông C bà H sẽ thanh toán nốt số tiền 200.000.000đ, hết thời hạn trên gia đình ông C không nhận GCNQSDĐ. Đến đầu tháng 4/2013 ông C mới biết GCNQSDĐ của bà T đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Sơn La - phòng giao dịch M (viết tắt

Ngân hàng). Sau đó hai bên thỏa thuận mua bán toàn bộ diện tích đất đang thế chấp tại Ngân hàng (bao gồm cả phần diện tích đất đã mua trước đó) với giá 1.710.000.000đ.

Ngày 20/4/2013 vợ chồng ông C đưa tiếp số tiền 1.160.000.000đ và cùng bà T, ông L đến Ngân hàng trả khoản tiền vay và tiền lãi để rút tài sản thế chấp tại Ngân hàng với số tiền là 1.250.000.000đ. Để tránh nộp thuế chuyển nhượng cao, hai bên thỏa thuận chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá ghi trong hợp đồng là 250.000.000đ, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số II, tỉnh Sơn La.

Trong các ngày 24 và 25/4/2013 ông C đã đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai (viết tắt Chi nhánh) huyện Y để làm thủ tục đăng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do có công văn số: 298/CV-CA ngày 22/4/2013 của Công an huyện Y, yêu cầu không tiến hành làm thủ tục CNQSDĐ đối với các thửa đất mang tên bà Nguyễn Thị T để điều tra về hành vi Lừa đảo của bà T nên ông C không làm được thủ tục sang tên. Sau đó vào các ngày 07/9/2015, 13/6/2016, 13/9/2016 ông C tiếp tục đến Chi nhánh để làm thủ tục đăng ký hợp đồng CNQSDĐ, tại công văn số: 45/CCTHADS-NV ngày 21/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y, yêu cầu Chi nhánh không xác nhận việc mua bán, chuyển nhượng tài sản mang tên Nguyễn Thị T. Vì những lý do khách quan nêu trên ông C, bà H không làm được thủ tục đăng ký với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y.

Ông C, bà H khẳng định hợp đồng CNQSDĐ giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà T, ông L đã được công chứng ngày 20/4/2013 là hợp pháp nên đề nghị công nhận hợp đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L, người đại diện ông Phạm Văn S trình bày:

Do cần vốn để kinh doanh ngày 28/02/2013, bà Nguyễn Thị T có nhận của ông C, bà H số tiền là 550.000.000đ, theo thỏa thuận vợ chồng bà chuyển nhượng một phần thửa đất số 199(1), 199(2), tờ bản đồ số 329-426-2b, địa chỉ tại Tiểu khu 2, thị trấn Y1, huyện Y, với giá 750.000.000đ, hạn 30 ngày sau sẽ sang tên GCNQSDĐ cho ông C, bà H và nhận nốt số tiền 200.000.000đ. Sau thời hạn trên vợ chồng bà không sang tên được cho ông C, bà H vì CNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng nên hai bên có thỏa thuận lại mua bán tiếp phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 199(1) và thửa đất 199(2), tờ bản đồ số 329-426-2b là 180m² địa chỉ tại tiểu khu 2, thị trấn Y1, huyện Y là với giá 960.000.000đ. Tổng diện tích đất hai thửa đất hai bên mua bán là 240m² (trong đó có 120m² đất thổ cư và 120m² đất trồng cây lâu năm) với giá 1.710.000.000 đồng.

Ngày 20/4/2013 ông C, bà H đã cùng bà T, ông L đến Ngân hàng rút thế chấp GCNQSDĐ và thanh toán toàn bộ số tiền mua bán đất cho nhau. Sau đó hai bên đã lập hợp đồng CNQSDĐ với giá 250.000.000đ, được công chứng tại Phòng công chứng số II, tỉnh Sơn La. Tại thời điểm chuyển nhượng mảnh đất trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà, không bị kê biên để thi hành án hay cầm cố, thế chấp cho cá nhân hay tổ chức nào khác nên việc CNQSDĐ giữa hai bên là hợp pháp.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, bà Nguyễn Thị T4 và ông Hoàng Huy T3 trình bày:

Vào cuối năm 2012 và năm 2013, bà Nguyễn Thị T có vay tiền của các ông bà nêu trên, đến hạn trả nợ nhưng bà T không trả nên các ông bà đã làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 27/2016 ngày 24/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y. Bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Trịnh Thị T1 số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng), hạn trả vào ngày 30/8/2016.

Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 25/2016 ngày 03/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y. Bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Đức Đ số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng), hạn trả vào ngày 30/6/2016.

Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 28/2016 ngày 24/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y. Bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Đào Thị T2 số tiền 3.600.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm triệu đồng), hạn trả vào ngày 30/9/2016.

Tại bản án hình sự sơ thẩm số: 54/2016/HSST ngày 27/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y. Bản án hình sự phúc thẩm số: 48/2016/HSPT ngày 17/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La. Tuyên buộc Nguyễn Thị T phải bồi T4 cho bà Nguyễn Thị T4 số tiền 50.000.000đ, ông Hoàng Huy T3 số tiền 190.000.000đ, bà Vương Thị N số tiền 150.000.000đ.

Đến thời hạn trả nợ theo các Quyết định, bà Nguyễn Thị T không trả được nợ nên các ông bà đã có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y thi hành án. Ngày 13/7/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y đã ra Quyết định số: 33/TB-CCTHADS về việc tổ chức cưỡng chế thi hành án. Ngày 28/7/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y có quyết định số: 04/QĐ-CCTHADS về việc hoãn thi hành án và thông báo số: 44/TB-CCTHADS về việc tạm dừng tổ chức cưỡng chế thi hành án. Lý do căn cứ thông báo số: 108/2017/TB-TLVA ngày 28/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Y, thụ lý đơn khởi kiện của ông Phạm Văn C yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSDĐ đã được công chứng ngày 20/4/2013 giữa ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L.

Bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, bà Nguyễn Thị T4, ông Hoàng Huy T3: xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H với bà T, ông L là hợp đồng có dấu hiệu tẩu tán tài sản, được công chứng vào ngày thứ bảy (ngày nghỉ) không có các bên tham gia ký kết hợp đồng. Việc chuyển nhượng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật nên yêu cầu tuyên bố giao dịch CNQSDĐ trên là vô hiệu.

Yêu cầu công nhận các tài sản do Chi cục thi hành án dân sự huyện Y kê biên thuộc tài sản của bà Nguyễn Thị T. Để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của các ông, bà theo Quyết định, bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Y trình bày:

Việc áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án đối với bà Nguyễn Thị T phải thi hành nghĩa vụ đối với tổng số tiền là 12.153.000.000đ, trong đó tiền án phí là 163.000.000đ, tiền nợ là 11.990.000.000đ. Do vậy căn cứ vào biên bản xác minh điều kiện thi hành án của Cơ quan thi hành án và tại các cơ quan UBND thị trấn, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y đều xác định các quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L chưa chuyển quyền sở hữu, sử dụng cho ai theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 168, Điều 439, Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 46 Luật đất đai 2003; khoản 4 Điều 146 của Nghị định 81/CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về thi hành luật đất đai. Căn cứ các quy định nêu trên, Chi cục thi hành án dân sự huyện Y xác định tài sản vẫn mang tên bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L và quyết định kê biên để đảm bảo thi hành án đối với tài sản trên là phù hợp với pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số II, tỉnh Sơn La bà Đỗ Thị N2 trình bày:

Ngày 20/4/2013, Phòng công chứng số II được thực hiện việc công chứng hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H, cụ thể thửa số: 199(1); 199(2) tờ bản đồ số: 329 - 426 - 2b, diện tích là 240m². Tại thời điểm công chứng hai bên hoàn toàn tự nguyện ký kết hợp đồng trước mặt của công chứng viên, việc công chứng vào ngày thứ bảy là thực hiện theo Quyết định số: 10/QĐ-TTg ngày 12/02/2010 của Chính phủ quyết định về việc tổ chức làm việc vào ngày thứ bảy hàng tuần để tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính nên không vi phạm điều cấm. Tại thời điểm công chứng hợp đồng Phòng công chứng số 2 tỉnh Sơn La, không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại tố cáo, yêu cầu dừng hoặc không công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho đối với quyền sử dụng đất của các tổ chức và công dân. Do vậy, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2018/DS-ST ngày 27/9/2018, của Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C đề ngày 20/7/2017, đơn sửa đổi bổ sung ngày 27/7/2017, tuyên xử:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20/4/2013 được ký kết giữa ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 199(1); 199(2), tờ bản đồ số 329-426-2b có diện tích là 240m², địa chỉ thửa đất tại Tiểu khu 2, thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng số AN 049131, vào sổ cấp giấy số H 00289 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 17/8/2009 thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H.

- Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 23/2019/DS-PT ngày 05/6/2019, của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, bà Nguyễn Thị T4 và ông Hoàng Huy T3.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2018/DS-ST ngày 27/9/2018, của Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 26/QĐKNGĐT-VC1-DS ngày 05/8/2019 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định:

Kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2019/DS-PT ngày 05/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La theo thủ tục giám đốc thẩm, đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y và bản án dân sự phúc thẩm số 23/2019/DS-PT ngày 05/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La với lý do “Bà T lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho ông C, bà H là hành vi tẩu tán tài sản vi phạm Nêm trọng pháp luật”.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 60/2019/DS-GĐT ngày 20/9/2019 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định:

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2019/DS-PT ngày 05/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Sơn La về vụ án Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu giữa nguyên đơn là ông Phạm Văn C với bị đơn là bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Sơn La đã quyết định:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H và bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L được xác lập và công chứng vào ngày 20 tháng 4 năm 2013 đối với thửa đất số 199(1); 199(2), tờ bản đồ số 329 - 426 - 2b, địa chỉ thửa đất: Tiểu khu 2 thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La có hiệu lực.

2. Chấp nhận toàn bộ đơn đề nghị của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trịnh Thị T1, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, ông Nguyễn Đức Đ, bà Nguyễn Thị T4, ông Hoàng Huy T3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H và bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L được xác lập và công chứng vào ngày 20 tháng 4 năm 2013 đối với thửa đất số 199(1); 199(2), tờ bản đồ số 329 -426 - 2b, địa chỉ thửa đất: Tiểu khu 2 thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La là vô hiệu.

3. Buộc ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 049131, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00289, quyết định số 1381/QĐ-UB ngày 17 tháng 8 năm 2009 thuộc thửa đất số 199 (1) và 199 (2) tại tiểu khu 2, thị trấn Y1, diện tích 240m² mang tên Nguyễn Thị T.

4. Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L phải trả cho ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.710.000.000đ (Một tỷ bảy trăm mười triệu đồng).

5. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Không xem xét giải quyết vì các đương sự không yêu cầu, đề nghị giải quyết.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/12/2020 ông Phạm Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/12/2020, bà Đỗ Thị N2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do không chấp nhận toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Sơn La tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20/4/2013 được ký kết giữa ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L là hợp pháp.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn C giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo và xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20/4/2013 được ký kết giữa ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L là hợp pháp. Trường hợp không được chấp nhận thì nguyên đơn đề nghị xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bị đơn trả tiền lãi suất của số tiền 1.710.000.000đ đã trả cho bị đơn để mua đất, thời gian tính từ ngày 20/4/2013 đến thời điểm xét xử xong vụ án.

Ý kiến tranh luận của người đại diện hợp pháp của bị đơn: Nhất trí với ý kiến của nguyên đơn.

Ý kiến tranh luận của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về giải quyết vụ án: Tại phiên tòa bị đơn có bổ sung nếu kháng cáo không được chấp nhận thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bị đơn trả tiền lãi suất của số tiền 1.710.000.000đ, tuy bị đơn có nhất trí nhưng nội dung trên chưa được giải quyết tại cấp sơ thẩm do đương sự không yêu cầu, do đó nếu giải quyết tại cấp phúc thẩm sẽ không đảm bảo hai cấp xét xử ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của các đương sự, nên cần tách yêu cầu này thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu. Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N2. Giữ nguyên bản án

dân sự sơ thẩm số01/2020/DS-ST ngày 27/11/2020, của Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi Nêu cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Về tố tụng:

Tòa án nhân dân huyện Y xét xử sơ thẩm vụ án vào ngày 27/11/2020, ngày 03/12/2020 ông Phạm Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/12/2020, bà Đỗ Thị N2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20/4/2013 được ký kết giữa ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L là hợp pháp.

Xét đơn kháng cáo thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Phạm Văn C:

Ngày 20/4/2013, vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H thửa đất số: 199(1); 199(2) tờ bản đồ số: 329-426-2b diện tích 240m², địa chỉ tiểu khu 2, thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 049131 mang tên hộ bà T với giá ghi tại hợp đồng là 250.000.000đ (giá thực tế là 1.710.000.000đ). Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, bà H, giấy CNQSDĐ của bà T, ông L đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Tại thời điểm các bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, bà T đã tắt toán xong Hợp đồng vay nhưng chưa xóa thế chấp. Ngân hàng đã có văn bản cam kết gửi Phòng Công chứng số 2 với nội dung: Ngân hàng đồng ý cho gia đình bà T được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 049131 để lấy tiền trả nợ Ngân hàng, Ngân hàng cam kết sẽ xóa thế chấp và hoàn trả thủ tục hồ sơ xóa thế chấp cho Phòng công chứng. Ngày 20/4/2013, Ngân hàng lập Biên bản giao trả tài sản, giấy tờ tài sản thế chấp có nội dung giao trả cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 049131 mang tên bà T. Ngày 22/4/2013, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bà T được đăng ký xóa thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, tỉnh Sơn La.

Như vậy, vào thời điểm vợ chồng bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T chưa được xóa thế chấp, nhưng đã được sự đồng ý của Ngân hàng, đồng thời các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng và được công chứng tại Phòng công chứng số II, tỉnh Sơn La.

Ngày 22/4/2013, ông C thực hiện việc đăng ký sang tên nhưng do có Công văn số: 298/CV-CA ngày 22/4/2013 của Công an huyện Y, yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Y tạm dừng tất cả các giao dịch bất động sản của bà Nguyễn Thị T để điều tra về hành vi lừa đảo của bà T nên ông C, bà H chưa làm được thủ tục đăng ký sang tên đổi chủ. Vì vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà T với vợ chồng ông C, bà H đã được thực hiện theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 nhưng chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do đó về hình thức của hợp đồng trên chưa thực hiện đúng đủ quy định tại khoản 2 Điều 122 Bộ luật dân sự 2005: *“Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định”*; khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *“Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó”*, nên theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 46 Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chưa có hiệu lực, thửa đất vẫn mang tên bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L. Do đó ngày 13/7/2017 Cơ quan thi hành án dân sự huyện Y ra Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản của bà Nguyễn Thị T trong đó có cả thửa đất số 199 (1), 199 (2) tờ bản đồ số 329-426-2b diện tích 240m² tại tiểu khu 2, thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La. Do thửa đất đã được kê biên để đảm bảo thi hành án nên việc nguyên đơn ông Phạm Văn C và người có QLNVLQ bà Đỗ Thị N2 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông với gia đình bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị N2:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L được lập thành biên bản, có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia giao dịch, được công chứng tại phòng Công chứng số 2 tỉnh Sơn La ngày 20/4/2013. Về hình thức và nội dung của hợp đồng được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 122, khoản 1, 2 Điều 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng, ngày 20/4/2013, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng, mặc dù Ngân hàng có văn bản cam kết xóa thế chấp nhưng ngày 22/4/2013 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bà T mới được đăng ký xóa thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, tỉnh Sơn La. Như vậy, việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại phòng Công chứng số 2 tỉnh Sơn La ngày 20/4/2013 là không đúng quy định tại Điều 35, Điều 36 Luật Công chứng năm 2006.

[2.3] Đối với đề nghị của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Trịnh Thị T1, bà Đào Thị T2, ông Nguyễn Đức Đ, bà Vương Thị N, ông Hoàng Huy T3, bà Nguyễn Thị T4 đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H với bà

Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L là vô hiệu. Như đã nhận định ở trên, không có căn cứ để chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L có hiệu lực, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị T1, bà Đào Thị T2, ông Nguyễn Đức Đ, bà Vương Thị N, ông Hoàng Huy T3, bà Nguyễn Thị T4 là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự không đề nghị xem xét và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự nên hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là đúng quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Phạm Văn C bổ sung nội dung kháng cáo trường hợp không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì ông C yêu cầu bị đơn phải bồi T4 thiệt hại do hợp đồng bị tuyên vô hiệu, cụ thể tính lãi với khoản tiền 1.710.000.000đ từ ngày 20/4/2012. Xét yêu cầu của nguyên đơn Phạm Văn C chưa được giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của bị đơn cũng nhất trí với yêu cầu bổ sung của nguyên đơn, tuy nhiên nếu giải quyết yêu cầu của nguyên đơn tại cấp phúc thẩm sẽ không đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của đương sự, nên cần tách yêu cầu này thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu như ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp và đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[2.5] Về án phí và chi phí tố tụng.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26, điểm a, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Phạm Văn C phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định.

- Về chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí giám định và định giá tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định chữ ký của ông Nguyễn Ngọc L. Do yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L mỗi bên phải chịu 50% tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L phải chịu chi phí giám định chữ ký đối với chữ ký của ông Nguyễn Ngọc L. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Bảng kê chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí giám định và định giá tài sản ngày 21/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La, buộc ông Phạm Văn C phải chịu 3.443.000đ (ba triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L phải chịu

6.443.000đ (sáu triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí giám định chữ ký, là đúng quy định.

Do bà Trịnh Thị T1 đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên ông C, bà T, ông L phải hoàn trả lại cho bà Trịnh Thị T1 số tiền trên.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn C và bà Đỗ Thị N2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Sơn La.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Phạm Văn C và Phòng Công chứng số 2 tỉnh Sơn La do bà Đỗ Thị N2 làm đại diện không được chấp nhận nên ông Phạm Văn C và bà Đỗ Thị N2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2020/DS-ST ngày 27/11/2020, của Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La, như sau:

Áp dụng khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127, Điều 137, khoản 1 Điều 168; khoản 2 Điều 439, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 46 Luật đất đai năm 2003; khoản 3, khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161 khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 26, điểm a, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H và bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L được xác lập và công chứng vào ngày 20 tháng 4 năm 2013 đối với thửa đất số 199(1); 199(2), tờ bản đồ số 329 - 426 - 2b, địa chỉ thửa đất: Tiểu khu 2 thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La có hiệu lực.

1.2. Chấp nhận toàn bộ đơn đề nghị của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trịnh Thị T1, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, ông Nguyễn Đức Đ, bà Nguyễn Thị T4, ông Hoàng Huy T3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H và bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L được xác lập và công chứng vào ngày 20 tháng 4 năm 2013 đối với thửa đất số 199(1); 199(2), tờ bản đồ số 329 - 426 - 2b, địa chỉ thửa đất: Tiểu khu 2 thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Sơn La là vô hiệu.

1.3. Buộc ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 049131, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00289, quyết

định số 1381/QĐ-UB ngày 17 tháng 8 năm 2009 thuộc thửa đất số 199 (1) và 199 (2) tại tiểu khu 2, thị trấn Y1, diện tích 240m² mang tên Nguyễn Thị T.

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L phải trả cho ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.710.000.000đ (Một tỷ bảy trăm mười triệu đồng).

1.5. Tách yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.6. Về án phí: Ông Phạm Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Tuyên trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: bà Trịnh Thị T1, ông Nguyễn Đức Đ, ông Hoàng Huy T3, bà Đào Thị T2, bà Vương Thị N, bà Nguyễn Thị T4 mỗi người 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số AA/2013/04052, AA/2013/04059, AA/2013/04057, AA/2013/04061, AA/2013/04054, AA/2013/04056 ngày 15/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y.

1.7. Về chi phí tố tụng:

- Ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H phải chịu 3.443.000đ (ba triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

- Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L phải chịu 6.443.000đ (sáu triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí giám định chữ ký,

Do bà Trịnh Thị T1 đã nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, nên ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H phải trả số tiền 3.443.000đ (ba triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn đồng) và bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L phải trả số tiền 6.443.000đ (sáu triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí giám định chữ ký nêu trên cho bà Trịnh Thị T1.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn C phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0001355 ngày 04/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Sơn La.

Phòng Công chứng số 02, tỉnh Sơn La (đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị N2) phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số

AA/2019/0001368 ngày 08/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Sơn La.

“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 thi hành kể từ ngày tuyên án (06/4/2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- Tòa án nhân dân huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu Vp, Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Đinh Huy Hiệp

Theo quy định tại khoản 1, điều 168, Bộ luật dân sự 2005 lại quy định: ***“Việc chuyển quyền sở hữu đối với Bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”***; Điều 692 Bộ luật dân sự 2005 lại quy định ***“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”*** và tại Điều 46, Luật Đất đai và khoản 4 Điều 146, Nghị định 181/2004/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật đất đai thì quy định ***“Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản, tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất”***.

Việc chuyển quyền sử dụng đất phải tuân thủ quy định về hình T đó là: phải được lập thành văn bản, được công chứng hoặc chứng thực và thời điểm có hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất là thời điểm được đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất theo nguyên tắc ưu tiên áp dụng các quy định của pháp luật chuyên ngành về đất đai theo quy định tại Điều 692, Bộ luật dân sự 2005 và Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Ch. phủ. và phải xem điều kiện về hình T giao dịch là điều kiện có hiệu lực của giao dịch được quy định tại Điều k2;đ122; k2; điều 124 Bộ luật dân sự 2005. ***Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.*** Theo đó thì chỉ trong những trường hợp có quy định của pháp luật về loại giao dịch nào đó phải tuân theo những hình T nhất định và hình T đó là điều kiện có hiệu lực của giao dịch thì hình T của giao dịch mới trở thành một điều kiện bắt buộc để giao dịch đó có hiệu lực. Luật Công chứng là văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh về tổ chức và hoạt động của tổ chức hành nghề Công chứng trong đó có việc công chứng các hợp đồng, giao dịch nói chung, không thể áp dụng để xác định hiệu lực đối với việc chuyển quyền sử dụng đất thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đất đai.