

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 17/2021/DS-PT

Ngày: 23/02/2021

V/v yêu cầu tiếp tục thực hiện
hợp đồng CNQSDĐ; tuyên bố
hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu H

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Phương Th

Bà Lê Thị H

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Bảo Y - Thư ký Tòa
án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên tòa:
Bà Lữ Thị Phương Q - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2020/TLPT-DS ngày 30/11/2020 về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 23/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thiệu H bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2020/QĐ-ST ngày 28/12/2020 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn Ch và bà Đàm Thị Ph

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ph: Ông Lê Văn Ch. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thu Huệ - Công ty Luật hợp danh Hoàng Gia thuộc Đoàn luật sư tỉnh Thanh Hóa.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn A và bà Lê Thị Ch1. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, Thanh Hóa.

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

3.1. Bà Mai Thị H, sinh 1984; Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 2, xã Thiệu Lý, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn Trà, sinh năm 1992. Có mặt.

Địa chỉ: Số 32 Đại lộ Võ Nguyên Giáp, phường Đông Vệ, TP. Thanh Hóa.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2021)

3.2. Bà Trần Thị Nh, sinh 1972; Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa.

3.3. Ông Nguyễn Công T3, sinh năm 1966;

3.4. Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1943;

3.5. Bà Thiều Thị Ph1, sinh năm 1940;

Cùng địa chỉ: thôn 2, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa.

3.6. Bà Lê Thị S, sinh năm 1955;

3.7. Ông Lê Viết Th, sinh năm 1949;

Cùng địa chỉ: thôn 3, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa.

3.8. Ông Nguyễn Bá Q, sinh năm 1955;

3.9. Ông Nguyễn Bá T1, sinh năm 1962. Có mặt.

3.10. Bà Lê Thị Th1, sinh năm 1972. Có mặt.

Cùng địa chỉ: thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa.

3.11. Ông Vũ Văn N, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Thôn 6, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa.

3.12. Ông Lê Văn H2, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Thôn 9, xã Thiệu Lý, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa.

3.13. Bà Trịnh Thị T4, sinh năm 1971;

3.14. Ông Lê Bá Th, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã Thiệu Lý, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa.

Ông Lê Văn H2, bà Trịnh Thị T4, ông Lê Bá Th có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà: Lê Thị Th1; Nguyễn Bá Q, Thiều Thị Ph1, Nguyễn Hữu T2, Nguyễn Bá T1; Nguyễn Công T3; Lê Viết Th; Lê Thị S; Vũ Văn N; Bà Trần Thị Nh (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/8/2020 và văn bản ủy quyền ngày 04/9/2020).

4. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:*

4.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thị trấn Vạn Hà, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thiệu Thế Anh - Chi cục trưởng.

4.2. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Giang. Vắng mặt.

Địa chỉ: 332B, Quốc lộ 45, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Giang - Trưởng văn phòng.

5. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Lê Văn Ch; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Mai Thị H, Lê Văn H2, Trịnh Thị T4, Lê Bá Th, Trần Thị Nh, Lê Thị Th1, Nguyễn Bá Q, Thiệu Thị Ph1, Nguyễn Hữu T2, Nguyễn Bá T1, Nguyễn Công T3, Lê Viết Th, Lê Thị S, Vũ Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/8/2019 nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu tìm chỗ ở và biết ông Trần Văn A và bà Lê Thị Ch1 muốn bán nhà đất tại thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H tỉnh Thanh Hóa nên ông Lê Văn Ch và bà Đàm Thị Ph hỏi mua. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của ông A, bà Ch1 đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân Thiệu Viên, huyện Thiệu H nên hai bên bàn bạc, thống nhất ông Ch bà Ph phải trả toàn bộ tiền ông A bà Ch1 còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân Thiệu Viên để lấy sổ đỏ ra. Ngày 19/9/2018 các bên đến phòng công chứng Nguyễn Thị Giang để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Giang công chứng, số công chứng 4107 quyền số 05 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 19/9/2018. Ngày 08/10/2018 cũng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Giang hai bên ký sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được công chứng, số công chứng 4332 ngày 08/10/2018.

Ngày 19/9/2018, ông A, bà Ch1 đã lập biên bản giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ đồ dùng sinh hoạt cho ông Ch và bà Ph. Nhưng cho đến nay ông A, bà Trâm vẫn đang sử dụng nhà đất đã bán, không bàn giao cho ông Ch, bà Ph. Nhiều lần ông Ch, bà Ph yêu cầu bàn giao nhà nhưng ông A và bà Ch1 cố tình không thực hiện. Do vậy, ông Ch, bà Ph đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung:

(1) Đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4107, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/9/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4332, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Giang lập ngày 08/10/2018 là hợp pháp và có hiệu lực.

(2) Đề nghị xác nhận chúng tôi Lê Văn Ch, Đàm Thị Ph có quyền sử dụng, sở hữu nhà đất thuộc thửa số 847 tờ bản đồ số 8, diện tích 121m², có địa

chỉ thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa và chúng tôi có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 28/7/2020 nguyên đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết:

(1) Buộc vợ chồng ông Trần Văn A bà Lê Thị Ch1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa hai bên, bàn giao lại căn nhà có địa chỉ tại thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa cho vợ chồng tôi theo quy định tại khoản 1 Điều 3 hợp đồng.

(2) Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4107, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/9/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4332, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Giang lập ngày 08/10/2018 là hợp pháp.

(3) Công nhận ông Lê Văn Ch và bà Đàm Thị Ph có quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất số 847 tờ bản đồ số 8, diện tích 121m², tại thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa. Ông Lê Văn Ch và bà Đàm Thị Ph có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/10/2020, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ còn đề nghị Tòa án giải quyết nội dung: Buộc vợ chồng ông Trần Văn A bà Lê Thị Ch1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa hai bên, bàn giao lại căn nhà có địa chỉ tại thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa cho vợ chồng tôi theo quy định tại khoản 1 Điều 3 hợp đồng để vợ chồng có thể thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất.

Bị đơn là ông Trần Văn A và bà Lê Thị Ch1 trình bày:

Ông bà vay tiền của Quỹ tín dụng Thiệu Viên theo hình thức thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 847 tờ bản đồ số 8. Do đến hạn không trả được nợ nên Quỹ tín dụng đã thông báo 03 lần buộc ông bà di dời tài sản để thực hiện việc phát mại nhà và đất thế chấp để xử lý thu hồi nợ. Thời điểm đó ông Ch, bà Ph hỏi mua nhà nên hai bên đã thỏa thuận, ông Ch bà Ph trả nợ cho Quỹ tín dụng 775.000.000đ để rút GCNQSDĐ của ông bà về, đồng thời xóa thế chấp và ông bà Chuyển nhượng nhà và đất cho ông Ch bà Ph giá trị nhà đất là: 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Giang vào ngày 19/9/2018 và sửa đổi, bổ sung hợp đồng vào ngày 08/10/2018, đã thanh toán xong tiền và lập biên bản bàn giao nhà đất, nhưng do ông bà Ch1ra có nơi ở nên vẫn mượn lại nhà đất đã chuyển nhượng để sử dụng.

Việc Chi cục Thi hành án dân sự cưỡng chế nhà đất ông bà đã chuyển nhượng cho ông Ch bà Ph để thi hành bản án số: 14/2018/DS- ST ngày 29/11/2018 là không đúng vì tài sản này không liên quan đến bản án.

Nay ông Ch, bà Ph yêu cầu ông bà bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng. Ông bà không thoái thác trách nhiệm nhưng do chưa có nơi ở nên sẽ bàn giao nhà đất cho ông Ch, bà Ph khi ông bà tạo dựng xong nơi ở mới.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:

- Bà Mai Thị H: Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất số 4107 thì đối tượng của hợp đồng này đang tranh chấp với bà, liên quan đến hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông A, bà Ch1 và ông Tài, bà Hương. Khi vợ chồng bà Hương chưa thỏa thuận được việc thực hiện hợp đồng thì ông A, bà Ch1 lập các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Ch, bà Ph.

- 14 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đều trình bày: Tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn xác lập các hợp đồng trên thì ông A, bà Ch1 đang là bị đơn trong vụ án “Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản” do Tòa án nhân dân huyện Thiệu H giải quyết mà 14 người chúng tôi là nguyên đơn. Tòa án gửi Thông báo thụ lý về việc khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với ông A và bà Ch1 ngày 06/8/2018, ông A và bà Ch1 biết việc bị các hộ dân khởi kiện đòi nợ ra Tòa án nên đến ngày 19/9/2018 tiến hành chuyển nhượng nhà đất cho em trai nhằm gây khó khăn cho việc thi hành án, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với các khoản vay.

Trước khi khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản chúng tôi đã gửi báo cáo ngăn chặn việc ông A và bà Ch1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nhiều nơi, nên các cấp chính quyền không làm thủ tục sang tên đối với việc chuyển nhượng của ông A và bà Ch1.

Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4107, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/9/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4332, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Giang lập ngày lập ngày 19/9/2018 và sửa đổi bổ sung hợp đồng ngày 08/10/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Giang giữa ông A, bà Ch1 và ông Ch, bà Ph là vô hiệu và hủy hợp đồng, vì đối tượng chuyển nhượng đang có tranh chấp và việc chuyển nhượng có dấu hiệu giả cách hợp đồng nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho 14 người đã cho ông A, bà Ch1 vay tiền.

Ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thiệu H tại Văn bản số 46/CCTHADS ngày 11/9/2020:

Việc Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thiệu H (viết tắt Chi cục THA) kê biên tài sản là nhà đất tại thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa để thi hành Bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thiệu H đối với ông A và bà Ch1 là phù hợp và đúng pháp luật vì mặc dù người phải thi hành án là ông A, bà Ch1 đã thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có công chứng(theo Hợp đồng công chứng số 4107, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2018) trước thời điểm bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật (Bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thiệu H), nhưng chưa thực hiện đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên Hợp đồng chuyển nhượng chưa có hiệu lực, tại thời điểm thi hành án thì tài sản nhà, đất vẫn mang tên và thuộc quyền sở hữu của người phải thi hành án theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 505 Bộ luật dân sự 2015. Xuyên suốt quá trình xác minh và thực hiện việc kê biên cho thấy tài sản vẫn đứng tên và thuộc quyền sở hữu của ông A và bà Ch1.

Sau khi Chi cục THA ra quyết định cưỡng chế thi hành án thì ông A, bà Trâm; ông Ch, bà Ph có đơn khiếu nại. Chi cục THA đã ra quyết định số 01 ngày 20/6/2019 trả lời giữ nguyên quyết định cưỡng chế; các đương sự tiếp tục khiếu nại, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa đã có Quyết định số 15 ngày 02/8/2019 không chấp nhận khiếu nại của các đương sự, giữ nguyên Quyết định số 01 ngày 20/6/2019 của Chi cục THADS huyện Thiệu H

Ý kiến của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Giang: Tại thời điểm công chứng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hai bên hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối, cưỡng ép; tài sản chuyển nhượng không có tranh chấp; thửa đất chuyển nhượng đã được UBND huyện Thiệu H cấp GCNQSDĐ ngày 24/12/2014, và không có bất kỳ văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc ngăn chặn giao dịch, hoặc về việc tài sản đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

Đối chiếu theo quy định của pháp luật thì việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4107, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD, chúng tôi đã lập Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 4332, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án số: 12/2020/DS-ST ngày 23/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thiệu H áp dụng: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ Luật dân sự 2015; Điều 9, Điều 12 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành theo. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Ch và bà Đàm Thị Ph :

Giao trách nhiệm cho ông Trần Văn A và bà Lê Thị Ch1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa hai bên bàn giao nhà và đất cho vợ chồng ông Ch bà Ph theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2018 và hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày

8/10/2018 giữa hai bên được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Giang chứng thực.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông bà Mai Thị H, Trần Thị Nh, Lê Văn H2, Trịnh Thị T, Lê Thị Th1; Nguyễn Bá Q, Thiều Thị Ph1, Nguyễn Hữu T2, Nguyễn Bá T1; Nguyễn Công T3; Lê Viết Th; Lê Thị S; Vũ Văn N

Về việc: Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, xác lập ngày 19/9/2018 và sửa đổi bổ sung hợp đồng ngày 08/10/2018, đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Giang vô hiệu và đề nghị Tòa án hủy hợp đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, Luật Thi hành án dân sự, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/10/2020, Tòa án nhân dân huyện Thiệu H ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 05/2020/QĐ-SCBSBA, bổ sung thêm vào phần quyết định của bản án nội dung: “Chấp nhận việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể:

Không đề nghị Tòa án giải quyết việc, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2018 và hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 8/10/2018 giữa hai bên được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Giang chứng thực là hợp pháp, công nhận ông Lê Văn Ch và bà Đàm Thị Ph có quyền sở hữu và sử dụng nhà đất tại thửa đất số 847 tờ bản đồ số 8, diện tích 121m², tại thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H Thanh Hóa. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu đã rút”.

Ngày 05/11/2020, ông Lê Văn Ch kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Các quyết định của Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng. Tuy nhiên nội dung của bản án vẫn còn nhiều điểm chưa chính xác, rõ ràng dễ gây hiểu sai bản chất vụ việc dẫn đến khó thi hành bản án, cụ thể:

- Nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ còn một yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn và được Tòa án chấp nhận, nhưng bản án lại tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không chính xác.

- Nhận định về phần hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng đất: Theo quy định tại Điều 401 BLDS và khoản 1 Điều 5 Luật công chứng thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2018 đã được công chứng, các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đã có hiệu lực pháp luật nhưng Tòa án sơ thẩm cho rằng hợp đồng chưa có hiệu lực pháp luật là không đúng, hiểu sai quy định của pháp luật dẫn đến nhận định không chính xác và không tuyên nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng của người nhận chuyển nhượng là không đầy đủ.

- Về việc áp dụng pháp luật để giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngoài những căn cứ được ghi trong bản án sơ thẩm, cần áp dụng thêm Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định về việc kê biên tài sản để thi hành án; khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ sửa đổi một số điều của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015. Theo các quy định được trích dẫn trên thì tại thời điểm các bên chuyển nhượng Tòa án mới thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” do những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này khởi kiện, thời điểm đó chưa có bản án hay quyết định có hiệu lực pháp luật nên tài sản chuyển nhượng không phải là đối tượng bị kê biên, xử lý để thi hành trong vụ án nêu trên, việc Chi cục THA ra quyết định kê biên tài sản đối với ông A, bà Ch1 là trái quy định của pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thiếu quy định của pháp luật gây hiểu nhầm cho các đương sự trong vụ án.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa phần nhận định của bản án để nội dung bản án được rõ ràng, đúng pháp luật.

Cùng ngày 29/10/2020 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Trần Thị Nh, Lê Bá Th, Lê Văn H2, Trịnh Thị T4, Mai Thị H, Nguyễn Công T3, Lê Thị Th1, Nguyễn Hữu T2, Lê Thị S, Nguyễn Bá Quý, Lê Viết Th, Nguyễn Bá T1, Thiệu Thị Ph1, Vũ Văn N có đơn kháng cáo với cùng nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2018 giữa ông A, bà Ch1 và ông Ch, bà Ph là vô hiệu; đề nghị không cho sang tên quyền sử dụng đất tại thửa 847 tờ bản đồ số 8, diện tích 121m², tại thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H Thanh Hóa để đảm bảo cho công tác thi hành án đối với bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thiệu H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, những người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa:

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về kháng cáo: Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX quyết định theo hướng Chấp nhận kháng cáo của ông Ch, bà Ph, sửa lời tuyên của bản án sơ thẩm về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông A, bà Ch1 và ông Ch, bà Ph. Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh luận của các đương sự, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thiệu H; các ông bà: Lê Văn H2, Trinh Thị T4, Lê Bá Th có đơn xin xét xử vắng mặt; các ông bà: Nguyễn Công T3, Nguyễn Hữu T2, Thiệu Thị Ph1, Lê Thị S, Lê Viết Th, Nguyễn Bá Q, Vũ Văn N vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa; Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Giang được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. HĐXX căn cứ các khoản 2, 3 Điều 296 BLTTDS xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Xét các nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã rút một số nội dung khởi kiện chỉ còn yêu cầu Tòa án giải quyết 01 nội dung và đã được Tòa án chấp nhận nhưng bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện là chưa chính xác. Vì vậy, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa lại lời tuyên của bản án sơ thẩm.

[2.2]. Về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2018 và hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 8/10/2018 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Giang:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng do ông A, bà Ch1 và ông Ch, bà Ph lập bằng văn bản và được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Giang công chứng theo quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai và Luật công chứng.

Về nội dung: Diện tích đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 847 mà ông A, bà Ch1 chuyển nhượng đã được UBND huyện Thiệu H cấp GCNQSDĐ cho ông bà ngày 24/12/2014.

Trước thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 847 của ông A và bà Ch1 đang được thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân Thiệu Viên theo Hợp đồng thế chấp ngày 20/01/2015, để bảo đảm cho các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng giữa ông A, bà Ch1 và Quỹ tín dụng nhân dân Thiệu Viên. Đến hạn thanh toán, do ông A, bà Ch1 không thanh toán được tiền vay nên tháng 6/2018 Quỹ tín dụng nhân dân Thiệu Viên đã ra Thông báo về việc di dời tài sản để thực hiện phát mại tài sản thu nợ đối với ông A, bà Ch1. Các ngày 07/8/2018, 28/8/2019, 13/9/2018 ông Lê Văn Ch đã trực tiếp nộp số tiền tổng cộng 775.000.000đ vào Quỹ tín dụng nhân dân Thiệu Viên để trả nợ cho ông A và bà Ch1. Ngày 17/9/2018 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thiệu H đã xóa nội dung thế chấp đối với GCNQSDĐ của ông A, bà Ch1. Ngày 19/9/2018 ông A, bà Ch1 và ông Ch, bà Ph ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 847; ngày 8/10/2018 các bên ký hợp đồng sửa đổi giá trị tiền chuyển nhượng từ 300.000.000đ thành 1.400.000.000đ. Sau khi trừ đi số tiền đã trả nợ cho Quỹ tín

dụng nhân dân Thiệu Viên, ông Ch và bà Ph đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông A và bà Ch1.

Xét thấy, bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất cho nguyên đơn trong tình trạng tài sản của bị đơn đang bị thế chấp tại Quỹ tín dụng; nguyên đơn đã nộp tiền bị đơn còn nợ Quỹ tín dụng để giải chấp tài sản, bị đơn xóa thế chấp trên GCNQSDĐ, sau đó các bên tiến hành việc chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng. Căn cứ các quy định tại Điều 117, Điều 401 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Khoản 3 Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản 2014; Khoản 1 Điều 5 Luật công chứng 2014 thì hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng mà nguyên đơn và bị đơn giao kết đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có hiệu lực từ thời điểm được công chứng là ngày 19/9/2018, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định “hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên chưa có hiệu lực pháp luật” là chưa chính xác. Đồng thời, trong bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao nhà đất cho nguyên đơn nhưng không tuyên nguyên đơn có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền là chưa đầy đủ. Vì vậy, HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa lời tuyên của bản án sơ thẩm về nội dung trên.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đều cho rằng nguyên đơn và bị đơn giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thanh toán nợ theo Bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của TAND huyện Thiệu H. Riêng bà Mai Thị H trình bày thêm tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 847 của bị đơn đang có tranh chấp do vợ chồng bà Hương và bị đơn đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này từ tháng 5/2018.

Các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện:

- Về nội dung cho rằng đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/9/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn là tài sản đang có tranh chấp:

Bà Hương xuất trình 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 20/5/2018 giữa vợ chồng bà Hương và ông A, bà Ch1 có nội dung: ông A, bà Ch1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Hương diện tích đất 121m² tại thửa 847 giá chuyển nhượng 1.200.000.000đ; đã nhận 324.000.000đ tiền mặt, số còn lại sẽ trả vào Quỹ tín dụng nhân dân Thiệu Viên để rút sổ đỏ ra làm thủ tục mua bán. Hợp đồng này chỉ có chữ ký của ông A và bà Ch1, ngoài ra không còn chữ ký nào khác, không được công chứng hoặc chứng thực.

Như vậy, về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2018 không có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng, không được công chứng, chứng thực; về nội dung: Tại thời điểm các bên lập hợp đồng này thì thửa đất số 847 đang là tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán tại Quỹ tín dụng nhân dân Thiệu Viên nên ông A và bà Ch1 không có quyền chuyển nhượng. Đối chiếu với các quy định của pháp luật thì hợp đồng này vi phạm cả

hình thức và nội dung nên không có hiệu lực. Vì vậy, việc bà Hương yêu cầu triệu tập đến phiên tòa phúc thẩm một số người làm chứng biết việc vợ chồng bà và ông A, bà Ch1 có thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất 847 là không cần thiết; và nội dung kháng cáo cho rằng đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/9/2018 là thửa đất 847 đang tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng là không có căn cứ.

- Về nội dung cho rằng nguyên đơn và bị đơn giao kết hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thanh toán theo Bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của TAND huyện Thiệu H:

+ Ngày 17/02/2017, ông Tài, bà Hương và ông A, bà Ch1 ký kết 01 Hợp đồng cho vay tài sản, theo đó, ông Tài, bà Hương cho ông A, bà Ch1 vay số tiền 317.000.000đ, thời hạn vay 10 tháng, lãi suất tính theo ngày do hai bên tự thỏa thuận; ông A, bà Ch1 đưa cho ông Tài, bà Hương cầm giữ tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 297₅, tờ bản đồ số 3 diện tích 728m² đã được UBND huyện Đông Sơn cấp GCNQSDĐ ngày 16/9/1994 mang tên Trần Văn A; tại phiên tòa phúc thẩm bà Hương trình bày hiện tại bà đang giữ GCNQSDĐ bản gốc đối với tài sản cầm giữ của ông A, bà Trâm.

Ngày 18/9/2018 TAND huyện Thiệu H thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn là 14 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan(trong đó có bà Hương) với bị đơn là bà Lê Thị Ch1 và ông Trần Văn A do ông A, bà Ch1 vay tiền của 14 người nhưng đến hạn không thanh toán. Bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của TAND huyện Thiệu H buộc ông A, bà Ch1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho 14 người tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là 777.800.000đ;

Như vậy, thửa đất số 847 không phải là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán nợ của ông A và bà Ch1 đối với khoản nợ của 14 người đã được Tòa án xét xử; việc chuyển nhượng thửa đất 847 giữa ông A, bà Ch1 và ông Ch, bà Ph diễn ra trước khi Bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 buộc ông A, bà Ch1 trả nợ. Mặt khác, người nhận chuyển nhượng đã phải nộp tiền trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Thiệu Viên để giải chấp tài sản thế chấp cho ông A, bà Ch1 sau đó mới thực hiện việc chuyển nhượng. Đồng thời, cùng ngày 19/9/2018 ông A, bà Ch1 đã thanh toán nợ cho ông Lê Hữu D và ông Dương Văn T cũng là những người ông A, bà Ch1 đã vay tiền từ năm 2017 nhưng chưa thanh toán.

+ Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Hương trình bày: Từ đầu năm 2019 bà Hương đã gửi văn bản đến các cơ quan có thẩm quyền để ngăn chặn không cho ông A bà Ch1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 847 do đang có tranh chấp, nhưng các bên vẫn cố tình giao dịch là vi phạm pháp luật, nên đến nay người nhận chuyển nhượng vẫn chưa đăng ký được quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà Hương không xuất trình được tài liệu nào thể hiện việc các cơ quan có thẩm quyền có văn bản cấm ông A, bà Ch1 chuyển nhượng thửa đất số 847 trước, trong và sau khi ông bà Ch1 chuyển nhượng cho ông Ch, bà Ph. Mặt khác, việc chuyển nhượng đã diễn ra từ tháng 9/2018, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán trước thời điểm bà Hương gửi văn bản đến các cơ quan có thẩm quyền nên lời trình bày của bà Hương về việc mặc dù đã bị ngăn chặn nhưng các văn cố tình giao dịch là không có căn cứ.

+ Ngày 18/3/2019 Chi cục THADS huyện Thiệu H ra Quyết định số: 05/QĐ-CCTHADS về việc kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông A và bà Ch1 tại thửa đất số 847 để thi hành Bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 29/11/2018.

Theo khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự thì:

“Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển nhượng, ...tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án...thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 đó bị chuyển đổi, chuyển nhượng, ...cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án”.

Như vậy, đối chiếu diễn biến quá trình chuyển nhượng thửa đất số 847 và các quy định về việc kê biên tài sản để xử lý thi hành án thì việc chuyển nhượng thực hiện trước thời điểm Bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của TAND huyện Thiệu H có hiệu lực pháp luật, và tại thời điểm chuyển nhượng, không có văn bản nào thể hiện thửa đất số 847 đang bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án hoặc biện pháp cưỡng chế thi hành án. Vì vậy, không có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2018 giữa nguyên đơn với bị đơn là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành Bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 29/11/2018.

[4]. Từ những phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là có căn cứ; tuy nhiên, phần quyết định của bản án tuyên chưa đầy đủ, rõ ràng nên HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa lời tuyên của bản án sơ thẩm về các nội dung đã phân tích tại mục [2] để bảo đảm việc thi hành bản án. Các nội dung kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5]. Án phí phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

1. Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm các ông bà: Mai Thị H, Trần Thị Nh, Lê Văn H2,

Trịnh Thị T, Lê Thị Th1; Nguyễn Bá Q, Thiều Thị Ph1, Nguyễn Hữu T2, Nguyễn Bá T1; Nguyễn Công T3; Lê Viết Th; Lê Thị S; Vũ Văn N

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Ch và bà Đàm Thị Ph.

3. Sửa bản án số: 12/2020/DS-ST ngày 23/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thiệu H như sau:

- Đình chỉ giải quyết các nội dung khởi kiện ông Lê Văn Ch và bà Đàm Thị Ph đã rút, gồm:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4107, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/9/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4332, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Giang lập ngày 08/10/2018 là hợp pháp.

Công nhận ông Lê Văn Ch và bà Đàm Thị Ph có quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất số 847 tờ bản đồ số 8, diện tích 121m², tại thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa. Ông Lê Văn Ch và bà Đàm Thị Ph có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Ch và bà Đàm Thị Ph:

Buộc ông Trần Văn A và bà Lê Thị Ch1 bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 847 tờ bản đồ số 8, diện tích 121m², địa chỉ: thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa cho ông Lê Văn Ch và bà Đàm Thị Ph theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4107, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4332, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2018 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Giang; và Biên bản bàn giao nhà đất ngày 19/9/2019 được lập giữa ông Trần Văn A, bà Lê Thị Ch1 và ông Lê Văn Ch và bà Đàm Thị Ph.

Ông Lê Văn Ch và bà Đàm Thị Ph có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 847 tờ bản đồ số 8, diện tích 121m², địa chỉ: thôn 4, xã Thiệu V, huyện Thiệu H, tỉnh Thanh Hóa tại Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông bà Mai Thị H, Trần Thị Nh, Lê Văn H2, Trịnh Thị T, Lê Thị Th1; Nguyễn Bá Q, Thiều Thị Ph1, Nguyễn Hữu T2, Nguyễn Bá T1; Nguyễn Công T3; Lê Viết Th; Lê Thị S; Vũ Văn N về nội dung: Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, xác lập ngày 19/9/2018 và sửa đổi bổ sung hợp đồng ngày 08/10/2018, đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn

Thị Giang là vô hiệu.

4. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại cho các ông bà Trần Thị Nh, Mai Thị H, Lê Văn Ch mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm lần lượt theo các Biên lai thu số 0005829 ngày 02/11/2020; 0005830 ngày 02/11/2020; 0005834 ngày 05/11/2020.

5. Các quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- P9-VKSND tỉnh Thanh Hoá;
- TAND huyện Thiệu H;
- Chi cục THADS huyện Thiệu H;
- Các đương sự; Người BVQVLIHP;
- Lưu hồ sơ; Lưu Tòa DS.

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

Lê Thu Hương

Các thành viên HĐXX

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Phương Th

Lê Thị H

Lê Thu H

