

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 77/2020/DS-PT.

Ngày: 05/8/2020

V/v: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

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

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thọ;
Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng—
Kiểm sát viên.

Ngày 04 và ngày 05/8/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2020/TLPT- DS ngày 02/01/2020 về việc: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2020/QĐ-PT ngày 20/01/2020 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Ng, sinh năm 1973, (có mặt).

Nơi cư trú: Thôn S, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Bà Đặng Thị Hải Y, sinh năm 1972, (có mặt);

Ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ), sinh năm 1967, chồng bà Y, (có mặt);
Ông K ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ1 sinh năm 1994 và ông Trần Huy H1 sinh năm 1995, (đều có mặt).

Đều cư trú: Phòng X, Tòa nhà H, Khu đô thị L, đường N, quận H, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K: Luật sư Lương Thành Đạt- Công ty TNHH vì chân lý Th, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội , (vắng mặt).

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

1. Ông Lê Văn S, sinh năm 1973, (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Nơi cư trú: Số 2 phố H, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

2. Ông Hà Trọng H, sinh năm 1970, (em ông K, có mặt);

3. Bà Bùi Thị X, sinh năm 1974, vợ ông H, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông Hà Trọng Oánh, sinh năm 1965, (có mặt).

Đều cư trú: Thôn 13, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1974, vợ ông Ng, ủy quyền cho ông Ng tham gia tố tụng tại Tòa án, (bà H2 vắng mặt, ông Ng có mặt);

Nơi cư trú: Thôn S, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

2. Anh Hà Hữu H3, sinh năm 1992, (có mặt);

3. Chị Hà Thị Hồng V, sinh năm 1998, (vắng mặt);

Anh H3 và chị V là con ông K (tức Đ) và bà Y, (đều vắng mặt);

4. Chị Đỗ Thị H4, sinh năm 1991, (người thuê nhà, có đơn xin vắng mặt);

Đều cư trú: thôn 13, phố B, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

5. **Văn phòng Công chứng M** (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Ng1), do ông Nguyễn Văn Ng1 – Trưởng văn phòng đại diện, (vắng mặt);

Trụ sở: Số 19, đường Th, phường L, TP. B, tỉnh Bắc Giang.

6. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, do bà Nguyễn Thị B – Chi cục trưởng đại diện, (vắng mặt);

Địa chỉ: Phố V, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

7. UBND xã A, huyện L do ông Hoàng Văn X– Cán bộ địa chính xã đại diện theo ủy quyền, (vắng mặt).

8. Cụ Hà Trọng Đ, sinh năm 1939, bố ông Hà Trọng H, (có mặt);

Nơi cư trú: Thôn 13, phố B, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc Ng trình bày: Vợ chồng ông với vợ chồng bà Đặng Thị Hải Y, ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ) có quan hệ bạn bè. Khoảng năm 2010-2011 ông đã nhiều lần cho vợ chồng bà Y, ông K vay tiền với mục đích để vợ chồng bà Y, ông K đảo sổ nợ tại Ngân hàng. Ông không nhớ cụ thể các lần cho vợ chồng bà Y vay tiền. Mỗi lần vay tiền, vợ chồng bà Y, ông K đều viết Giấy biên nhận nợ với ông. Do vợ chồng bà Y, ông K không trả được tiền cho ông, ông đã phải khởi kiện đòi tiền vợ chồng bà Y, ông K tại Tòa án. Tại Quyết định số 22/2017/QĐST-DS ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện L đã buộc vợ chồng bà Y, ông K phải trả cho vợ chồng ông 1.740.000.000đ. Do vợ chồng bà Y, ông K không tự nguyện thi hành án, ông đã làm đơn đề nghị Chi cục Thi hành án huyện L thi hành Quyết định số 22/2017/QĐST-DS ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện L. Ngày 21/5/2028, Chi cục Thi hành án huyện L đã có Quyết định cưỡng chế số 19/QĐ-CCTHADS kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất của vợ chồng ông K, bà Y. Do ngày 18/7/2017 vợ chồng bà Y, ông K đã chuyển nhượng nhà đất ở thôn 13, xã A của vợ chồng ông K cho vợ chồng ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X (ông H là em trai ông K). Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng M. Ngày 21/5/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện L đã có Thông báo số 398/TB-THADS cho ông về việc ông được khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án.

Ngày 16/7/2017, ông đã làm đơn đề nghị UBND xã A và UBND huyện L không làm thủ tục cho vợ chồng bà Y, ông K chuyển nhượng thửa đất số 776, tờ bản đồ số 09, diện tích 147m² tại thôn 13 phố B, xã A của vợ chồng ông K cho người khác, để đảm bảo việc thi hành án. Ngày 09/8/2017, UBND huyện L đã có Công văn số 492/UBND-TCD gửi các cơ quan gồm: Tài nguyên và Môi trường; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; UBND xã A không làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và các giao dịch đối với thửa đất trên của vợ chồng bà Y, ông K.

Nay, ông đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được lập và công chứng ngày 18/7/2017 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Hà Trọng K (tức Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y và các con của bà Y và ông K là anh Hà Hữu H3, chị Hà Thị Hồng V với bên nhận chuyển nhượng là ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X, đối với thửa đất số 776, tờ bản đồ số 09, diện tích 147m² tại thôn 13, phố B, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang của vợ chồng bà Y.

Đồng bị đơn là bà Đặng Thị Hải Y và ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ) đều trình bày: Vợ chồng ông bà có thửa đất ở phố B, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Năm 2011, vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông bà cho vợ chồng ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X với giá chuyển nhượng là 850.000.000đ. Hai bên chỉ lập Giấy bán nhà mà không thực hiện công chứng và đăng ký sang tên cho vợ chồng ông H vì lý do: Vợ chồng ông bà đang dùng Giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất này để thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Phòng giao dịch K, Chi nhánh huyện L để vay tiền. Hai bên đã thỏa thuận khi nào ông H cần đến giao dịch nhà và đất cho người khác thì vợ chồng ông bà sẽ có trách nhiệm rút Giấy chứng nhận QSDĐ ra khỏi Ngân hàng và làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông H. Năm 2017, Ngân hàng đã yêu cầu vợ chồng ông bà phải ký Hợp đồng thế chấp cả QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất thì vợ chồng ông bà mới được vay vốn của Ngân hàng tương ứng với giá trị của tài sản thế chấp. Vợ chồng ông bà đã trả tiền vào Ngân hàng để rút Giấy chứng nhận QSDĐ của ông bà ra khỏi Ngân hàng. Khi ông bà đang làm thủ tục đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì Chi nhánh đã không cho đăng ký thế chấp vì lý do diện tích đất thực tế của vợ chồng ông bà không khớp với diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó vợ chồng ông H đã yêu cầu vợ chồng ông bà làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông H. Ngày 18/7/2017, các bên đã đến Văn phòng Công chứng M tại Bắc Giang để lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và thực hiện việc công chứng Hợp đồng. Khi ông bà làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông H tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì không thể thực hiện được do diện tích đất thực tế của thửa đất của ông bà và diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên vợ chồng ông bà là không khớp nhau.

Trong số tiền mua nhà 850.000.000đ mà vợ chồng ông H đã trả cho vợ chồng ông bà thì cụ Hà Trọng Đ (bố ông K và ông H, hiện đang ở cùng với vợ chồng ông H) đã đưa trực tiếp cho vợ chồng ông bà 250.000.000đ, vợ chồng ông H, bà X đã đưa cho vợ chồng ông bà là 490.000.000đ, (ông bà không nhớ rõ ngày tháng đưa tiền). Việc trả tiền mua nhà thì 2 bên không viết Giấy biên nhận. Đến cuối năm 2011 âm lịch, vợ chồng ông H đã trả nốt cho ông bà số tiền còn nợ là 110.000.000đ. Khi vợ chồng ông H trả cho vợ chồng ông bà số tiền này có ghi Giấy biên nhận và bà Y đã ký tên.

Số tiền 250.000.000đ mà cụ Đ2 đã đưa cho ông bà là do cụ Đ2 và cụ Vũ Thị Chí, (mẹ ông K và ông H) đã bán 01 thửa đất của các cụ ở làng E, xã A.

Hiện nay vợ chồng ông H, bà X đang giữ bản gốc Giấy bán nhà đất viết tay năm 2011 và bản gốc của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa các bên ngày 18/7/2017. Vợ chồng ông bà không giữ các Hợp đồng gốc nên không thể nộp cho Tòa án được. Nay, ông Ng đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất này thì ông bà không đồng ý.

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

1. Ông Lê Văn S trình bày: Do ông quen biết vợ chồng ông Hà Trung K (tức Đ), bà Đặng Thị Hải Y nên ông đã cho vợ chồng ông K, bà Y vay 400.000.000đ. Vợ chồng ông K, bà Y có nói với ông là vay tiền để đầu tư vào sản xuất kinh doanh. Do vợ chồng bà Y không trả được tiền cho ông, ông đã khởi kiện đòi tiền vợ chồng ông K, bà Y tại Tòa án nhân dân huyện L. Tại Quyết định số 33/2017/QĐST-DS ngày 15/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện L đã buộc bà Y phải trả cho ông số tiền 400.000.000đ. Do bà Y không tự nguyện thi hành án, ngày 25/5/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện L đã có quyết định thi hành án số 192/QĐ-CCTHADS yêu cầu vợ chồng ông K, bà Y phải thi hành số tiền trên cho ông. Ông được biết là vợ chồng bà Y có tài sản duy nhất là ngôi nhà 2 tầng trên thửa đất tại thôn 13, phố B, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang để thi hành án, nhưng vợ chồng bà Y đã chuyển nhượng nhà và đất này cho vợ chồng ông Hà Trọng H (em trai ông K) để trốn tránh việc trả nợ cho ông. Nay, ông được biết là ông Nguyễn Ngọc Ng ở xã T, huyện L là nguyên đơn trong vụ án đã khởi kiện đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 18/7/2017 giữa vợ chồng bà Y, ông K (tức Đ) với vợ chồng ông H, bà X. Ông cũng đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa các bên đã ký kết ngày 18/7/2017.

2. Ông Hà Trọng H trình bày: Ông là chồng của bà Bùi Thị X và anh trai của ông Hà Trọng Kiên (tức Đ). Vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thôn 13, phố B, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang của vợ chồng ông K (tức Đ), bà Đặng Thị Hải Y vào ngày 28/10/2011 với giá là 850.000.000đ. Khi mua bán thì 2 bên đã lập Giấy bán nhà. Ông K (tức Đ), bà Y và con trai của ông K, bà Y là anh Hà Hữu H3 đã ký vào văn bản. Chị Hà Thị Hồng V là con bà Y và ông Đ nhưng chưa đủ 18 tuổi nên không phải ký vào văn bản. Vợ chồng ông đã trả 850.000.000đ tiền mua nhà đất cho vợ chồng ông K, bà Y. Sau khi nhận chuyển nhượng xong nhà và đất của vợ chồng ông K, từ ngày 28/10/2011 đến nay, vợ chồng ông đã cho chị Đỗ Thị H4 sinh năm 1991 trú tại thôn Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang thuê 1 gian nhà để kinh doanh sữa. Ngày 17/7/2020 là hết hạn

thuê nhà của chị H4. Khi chị H4 kinh doanh sữa thì chị H4 đã đến Công an xã A đăng ký vào sổ tạm trú. Chị H4 cũng có Giấy phép đăng ký kinh doanh. Khi nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông K, ông được biết là Giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng ông K đang dùng thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng. Do ông và ông K là anh em ruột và do việc kinh doanh của vợ chồng ông K, bà Y không ổn định nên vợ chồng ông đã đồng ý cho vợ chồng ông K tiếp tục thực hiện việc thế chấp đối với nhà và đất này tại Ngân hàng. Vợ chồng ông K cũng đồng ý là khi nào vợ chồng ông có nhu cầu sang tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ thì sẽ rút Giấy chứng nhận QSDĐ ra khỏi Ngân hàng để thực hiện các thủ tục sang tên tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khoảng tháng 7/2017, vợ chồng ông có nhu cầu sang tên chính chủ trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Vợ chồng bà Y đã nộp tiền vào Ngân hàng và rút Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Y ra khỏi Ngân hàng để thực hiện việc sang tên cho vợ chồng ông. Ngày 18/7/2017, vợ chồng ông cùng ông K, bà Y và các con của ông K, bà Y là anh H3, chị V đã đến Văn phòng Công chứng M tại thành phố B lập Hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện việc công chứng. Sau đó ông mang Hồ sơ đến bộ phận 1 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L để làm thủ tục chỉnh lý trang 4 trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Nhưng việc chỉnh lý trang 4 trong Giấy chứng nhận QSDĐ đã không thể thực hiện được do diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận QSDĐ và diện tích đất thực tế là không trùng khớp nhau. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L đã yêu cầu ông mang Hồ sơ về Địa chính xã A thực hiện thẩm định đất. Việc sang tên cho vợ chồng ông vẫn chưa được thực hiện thì ông Ng và ông S đã có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ng và ông S. Ông đề nghị Tòa án hủy các Quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L gồm: Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 23/3/2018 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản; Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 21/5/2018 về việc cưỡng chế kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất.

3. Bà Bùi Thị X trình bày: Bà là vợ của ông Hà Trọng H, bà đồng ý với các ý kiến của ông H đã trình bày.

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

1. Bà Nguyễn Thị Thu H2 trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Ngọc Ng, bà ủy quyền cho ông Ng trình bày.

2. Anh Hà Hữu H3 và chị Hà Thị Hồng V là con của ông K và bà Y: Anh H3 và chị V đã được Tòa án giao Thông báo thụ lý vụ án và giao các văn bản

thủ tục tố tụng dân sự nhưng anh H3 và chị V vẫn không đến Tòa án để viết bản tự khai.

4. Chị Đỗ Thị H4 trình bày: Năm 2014, chị có nhu cầu thuê nhà để bán sữa tại tại phố B, xã A. Chị đã thuê nhà của vợ chồng ông Hà Trọng H từ ngày 15/7/2014 đến ngày 15/7/2017 với giá tiền là 2.000.000đ/1 tháng. Ngày 15/7/2017 là hết hạn của Hợp đồng thuê nhà, chị và vợ chồng ông H đã ký tiếp Hợp đồng thuê nhà trong 3 năm (đến ngày 15/7/2020 là hết hạn của Hợp đồng thuê nhà) với mức giá 4.000.000đ/1 tháng. Nay, chị được biết có việc xảy ra tranh chấp đối với nhà và đất mà chị đang thuê. Nếu trường hợp nhà và đất này được Tòa án giải quyết giao cho người khác thì chị sẽ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H bồi thường thiệt hại vì lý do chấm dứt Hợp đồng thuê trước hạn.

5. Văn phòng Công chứng M (nay đổi tên là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Ng1), do ông Nguyễn Văn Ng1 – Trưởng Văn phòng đại diện trình bày: Ngày 18/7/2017, Văn phòng Công chứng M đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ) với vợ chồng ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X đều có hộ khẩu thường trú tại: Thôn 13, phố B, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Văn phòng Công chứng đã yêu cầu gia đình ông K (tức Đ) và bên nhận chuyển nhượng cung cấp bản chính các giấy tờ pháp lý để Văn phòng kiểm tra như: Chứng minh nhân dân; hộ khẩu của cả hai bên; Giấy chứng nhận QSDĐ; xác nhận tình trạng thửa đất; các thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm cấp Hợp đồng. Khi các bên đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ nêu trên, Văn phòng Công chứng đã kiểm tra Hồ sơ thấy đủ điều kiện công chứng theo quy định của pháp luật đã soạn dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo thỏa thuận của hai bên, các bên đã đọc dự thảo của Hợp đồng và ký vào từng trang của Hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên. Việc công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các của Văn phòng Công chứng là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

6. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, do bà Nguyễn Thị B – Chi cục trưởng đại diện trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện L hiện đang tổ chức thi hành Quyết định số 22/QĐST-DS ngày 31/8/2017 và Quyết định số 33/2017/QĐST-DS ngày 15/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang. Người phải thi hành án: Ông Hà Trung K (tức Đ), sinh năm 1967 và bà Đặng Thị Hải Y, sinh năm 1972. Đều có địa chỉ: Phố B, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Người được thi hành án: Ông Nguyễn Ngọc Ng và ông Lê Văn S.

Trong quá trình xác minh thi hành án với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, Chi cục Thi hành án được biết: Ông K (tức Đ) và bà Y có tài sản là diện tích đất 147m² đất ở tại thửa số 776, tờ bản đồ số 09 ở phố B, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 10/11/1992, có số sê ri B304455, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00976 QSDĐ/02 mang tên ông Hà Trọng Đ. Căn cứ khoản 5 Điều 20, khoản 4, Điều 69, khoản 3, Điều 71, Điều 110, Điều 111, Điều 112 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014, ngày 21/5/2028, Chi cục Thi hành án huyện L đã có Quyết định cưỡng chế số 19/QĐ-CCTHADS kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên.

Trong quá trình xác minh với Văn phòng Công chứng M, Chi cục Thi hành án được biết: Tài sản của ông K (tức Đ) và bà Y đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 18/7/2017 cho vợ chồng ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng Công chứng M công chứng theo số công chứng 1967/2017, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2017. Nhưng các bên chưa làm thủ tục đề nghị sang tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L.

Để đảm bảo quyền lợi của ông Nguyễn Ngọc Ng và ông Lê Văn S là người được thi hành án, căn cứ khoản 3, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2, Điều 75 Luật thi hành án dân sự, Chi cục Thi hành án dân sự huyện L đã có Thông báo cho ông Ng và ông S biết về việc ông Ng và ông S có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất giữa các bên là vô hiệu.

Nay, ông Ng và ông S khởi kiện đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất giữa các bên là vô hiệu. Vợ chồng ông H, bà X đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị hủy Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 23/3/2018 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và hủy Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 21/5/2018 về việc cưỡng chế kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L

Chi cục Thi hành án dân sự huyện L đề nghị Tòa án áp dụng khoản 3, Điều 188 Luật đất đai; khoản 2, Điều 75 Luật thi hành án dân không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H, bà X vì các Quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L không phải là Quyết định cá biệt.

7. UBND xã A, huyện L do ông Hoàng Văn X – Cán bộ địa chính xã đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 16/7/2017, UBND xã A có nhận được đơn đề nghị của ông Nguyễn Ngọc Ng công dân thôn Sậm, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang gửi bộ phận tư pháp với nội dung: Đề nghị UBND xã A không cho giao dịch thửa đất thổ cư của ông Hà Trung K và bà Đặng Thị Hải Y công dân thôn Phổ B xã A.

Ngày 18/7/2017 UBND xã A đã xác nhận về tình trạng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có nội dung: “Thửa đất số 776, tờ bản đồ số 09, diện tích 147m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất Phố B xã A. Hiện toàn bộ thửa đất trên gia đình vẫn đang sử dụng ổn định bình thường, không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án”.

Nội dung xác nhận trên của cán bộ Địa chính và UBND xã cho gia đình ông K và bà Y theo ông K là để dùng vào mục đích thế chấp tài sản, vay vốn tại Ngân hàng, không phải là xác nhận để cho ông K, bà Y thực hiện việc mua, bán chuyển nhượng thửa đất.

Thông tin cụ thể về thửa đất của hộ gia đình ông Hà Trung K và bà Đặng Thị Hải Y cụ thể như sau: Ngày 10/11/1992, hộ ông K được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ có số Sê ri B 304 455 tại thửa đất số 776, tờ bản đồ số 09, diện tích 147m² tại thôn phố B xã A (theo bản đồ đo đạc năm 1992). Năm 2012, UBND xã tổ chức đo đạc bản đồ địa chính mới thì thửa đất của hộ gia đình ông K là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 51, diện tích 78,5m². Hiện bản đồ của xã chưa được nghiệm thu nên chưa được sử dụng do đó thửa đất thổ cư của hộ ông K chưa được cấp đổi Giấy chứng nhận sau đo đạc.

Việc ông Nguyễn Ngọc Ng cho vợ chồng ông K và bà Y vay mượn tiền như thế nào thì UBND xã không biết. Khi ông Ng nộp đơn tại UBND xã thì ông Ng cũng không trình bày gì về việc vay tiền có tài sản đảm bảo hay không? Khi vợ chồng ông K, bà Y không trả tiền cho ông Ng, ông Ng mới có đơn gửi đến các Cơ quan đề nghị không cho vợ chồng ông K, bà Y chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng ông K. Nay, UBND xã A đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

8. Cụ Hà Trọng Đ trình bày: Cụ là bố của ông Hà Trung K (tức Đ) và là bố của ông Hà Trọng H. Vợ chồng cụ sinh sống tại thôn 7 (thôn E), xã A, Lạng Giang. Năm 2004, vợ chồng cụ không ở nhà và đất tại thôn 7 mà ra ở cùng vợ chồng ông H trên nhà đất của vợ chồng ông H. Khoảng tháng 5-6/2011, vợ chồng cụ đã chuyển nhượng nhà và đất ở thôn 7 này cho ông Hà Văn B1, sinh năm 1957

(em trai cụ), với giá 250.000.000đ. Hai bên đã lập Giấy chuyển nhượng nhà và đất. Nay, ông B1 đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Vì vợ chồng bà Y, ông K có nhà và đất tại thôn 13 (cạnh nhà cũ của ông H) giao bán với giá tiền là 850.000.000đ. Vợ chồng ông H, bà X muốn mua nhà và đất của vợ chồng bà Y, ông K nên vợ chồng cụ đã bán nhà và đất ở thôn 7 với giá tiền là 250.000.000đ. Sau đó cụ đã dùng số tiền bán nhà và cụ đưa thêm 300.000.000đ (tiền mà cụ đã tích góp được) cho vợ chồng ông H, bà X để vợ chồng ông H, bà X mua nhà đất của vợ chồng ông K, bà Y. Tổng số tiền cụ đã đưa cho cho vợ chồng ông H, bà X để vợ chồng ông H, bà X mua nhà đất của vợ chồng ông K, bà Y là 550.000.000đ. Do là bố con nên khi cụ đưa tiền cho vợ chồng ông H, bà X thì cụ đã không yêu cầu vợ chồng ông H, bà X viết Giấy biên nhận và không yêu cầu phải có người làm chứng. Hợp đồng mua bán nhà đất giữa các bên không có tên cụ. Cụ xác định cụ đã cho vợ chồng ông H, bà X 550.000.000đ để mua nhà. Nay, cụ đề nghị Tòa công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là hợp pháp.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện L đã áp dụng các Điều 26; 35; 147; 228; 235; 264; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 122; 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội xử:

1/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được lập và công chứng số 1967/2017, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2017 tại Văn phòng Công chứng M (nay đổi tên là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ng1) giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Trung K (tức ông Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y, anh Hà Hữu H3, chị Hà Thị Hồng V với bên nhận chuyển nhượng là ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X là vô hiệu.

Ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y phải hoàn trả lại ông Nguyễn Ngọc Ng 3.000.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X phải hoàn trả lại ông Nguyễn Ngọc Ng 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản.

2/ Về án phí DSST: Ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y, ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X mỗi người đều phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nhưng ông H được khấu trừ vào 300.000đ tiền đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2018/0006850; bà X được khấu trừ vào 300.000đ tiền đã nộp

tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2018/0006851, ngày 19/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Xác nhận ông H và bà X đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Ngọc Ng 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0006550 ngày 12/6/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Hoàn trả ông Lê Văn S 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0006781 ngày 12/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Ngoài ra bản án còn tuyên chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, lãi suất chậm trả, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2019, đồng bị đơn là ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X; anh Hà Hữu H3; cụ Hà Trọng Đ nộp đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc Ng không rút đơn khởi kiện. Đồng bị đơn là ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X; anh Hà Hữu H3; cụ Hà Trọng Đ đều không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Đồng bị đơn là ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y; người đại diện theo ủy quyền của ông K là ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Trần Huy H1 đều trình bày: Việc chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng ông K, bà Y với vợ chồng ông H, bà X là hoàn toàn hợp pháp và không có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Các bên giao dịch mua bán nhà đất từ năm 2011 là trước thời điểm Tòa án công nhận sự thỏa thuận của ông Ng với vợ chồng ông K và trước thời điểm Tòa án công nhận sự thỏa thuận của ông S với vợ chồng ông K về nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông K. Thực tế thì vợ chồng ông H đã giao tiền mua nhà và đất cho vợ chồng ông K và các bên đã bàn giao nhà đất ngay sau thời điểm chuyển nhượng năm 2011. Đến năm 2017 do vợ chồng ông H cần có Giấy chứng nhận QSDĐ để vay tiền của Ngân hàng nên các bên mới lập Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng chuyển nhượng đã công chức tại Văn phòng Công chứng M. Tại thời điểm chuyển các bên chuyển nhượng QSDĐ thì đất không có tranh chấp, không có áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án và không có kê biên của Cơ quan Thi hành án. Bên chuyển nhượng có Giấy chứng nhận QSDĐ nên Hợp đồng

chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật. Việc đăng ký sang tên của vợ chồng ông H không thực hiện được vì diện tích đất thực tế không khớp với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Như vậy việc vợ chồng ông H không sang tên được trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên vợ chồng ông K, bà Y là vì lý do khách quan. Sau khi quản lý nhà và đất do vợ chồng ông K bàn giao, vợ chồng ông H còn cho bà Đỗ Thị H4 thuê 1 gian nhà để kinh doanh sữa, bà Hiền đã thực hiện việc đăng ký tạm trú tạm vắng tại UBND. Nhà và đất này không phải là tài sản duy nhất để thi hành án, vợ chồng ông K còn có các tài sản khác để thực hiện việc thi hành án cho ông Ng và ông S là: 01 thửa đất mang tên ông K, bà Y có diện tích 90m² tại thửa số 324, lô 14, tờ bản đồ số 12 ở Tân, xã T, huyện L và 01 chiếc ô tô tải Ben, Biển kiểm soát 98H-3370 có Giấy đăng ký xe mang tên bà Y. Hiện nay vợ chồng ông K là không trốn tránh nghĩa vụ thi hành án mà vẫn có thiện chí trả nợ cho ông Ng và ông S. Vợ chồng ông K đề nghị thỏa thuận với ông Ng về nội dung: Vợ chồng ông K sẽ thực hiện việc trả nợ ngay cho ông Ng số tiền là 1.300.000.000đ nhưng với điều kiện là ông Ng phải rút đơn đề nghị thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án lại không giải thích cho các đương sự được biết về việc các đương sự có quyền đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho các đương sự biết về các nội dung trên là không đúng hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao và là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

+ Ông Hà Trọng H và bà Bùi Thị X do ông Hà Trọng Oánh, sinh năm 1965 là người đại diện cho bà X đã trình bày: Quá trình sử dụng nhà và đất này vợ chồng ông H đã tôn tạo, sửa chữa lại nhà. Tại phiên tòa sơ thẩm ông H có đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến việc sửa chữa nhà của vợ chồng ông H và không giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông H, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

+ Cụ Hà Trọng Đ đã trình bày: Khi vợ chồng ông H mua nhà đất của vợ chồng ông K, cụ đã bán nhà và đất cũ của vợ chồng cụ ở trong làng. Cụ đã đưa tiền bán nhà của cụ cho vợ chồng ông H để mua nhà của vợ chồng ông K. Hiện nay cụ và vợ chồng ông H vẫn đang ở tại nhà và đất này. Tại phiên tòa sơ thẩm cụ có đề nghị nếu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng thì phải giải quyết hậu quả

của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết. Nay, cụ đề nghị nếu ông Ng và ông S đề nghị kê biên phát mại tài sản là nhà và đất này thì ông Ng và ông S phải trả cho cụ một khoản tiền theo tỷ lệ số tiền góp của cụ trên giá trị nhà và đất tại thời điểm chuyển nhượng và nhân với giá trị nhà đất tại thời điểm phát mại.

+ Anh Hà Hữu H3 trình bày: Anh kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm đã xử vì bản án sơ thẩm đã không xem xét đúng sự thật khách quan của vụ án.

+ Ông Nguyễn Ngọc Ng trình bày: Ông không đồng ý với nội dung kháng cáo của các bên đương sự. Ông không đồng ý thỏa thuận về việc nhận số tiền 1.300.000.000đ của vợ chồng ông K để rút đơn tại Chi cục Thi hành án huyện L. Vợ chồng ông K chỉ có thửa đất (đang bị Chi cục Thi hành án huyện L kê biên) mới có giá trị để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông. Nếu vợ chồng ông K trả đủ ngay cho ông số tiền gốc 1.740.000.000đ theo Quyết định số 22/2017/QĐST-DS ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện L và tiền lãi của số tiền trên kể từ ngày 31/8/2017 theo mức lãi suất của Ngân hàng Nhà nước đã quy định thì ông đồng ý rút yêu cầu khởi kiện và rút yêu cầu thi hành án. Đối với 01 thửa đất mang tên ông K, bà Y có diện tích 90m² tại thửa số 324, lô 14, tờ bản đồ số 12 ở Tân, xã T, huyện L và 01 chiếc ô tô tải Ben, Biển kiểm soát 98H-3370 có Giấy đăng ký xe mang tên bà Y thì không đủ giá trị để thi hành khoản nợ của vợ chồng ông K đối với vợ chồng ông. Vợ chồng ông K chuyển nhượng nhà và đất này nhưng không dùng tiền để trả nợ cho ông nên việc chuyển nhượng này là giả tạo, nhằm tẩu tán tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y, ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X; anh Hà Hữu H3; cụ Hà Trọng Đ: Giữ nguyên Bản án sơ thẩm đã xử:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Ng, bà Nguyễn Thị Thu H2 và ông Lê Văn S đã cho vợ chồng ông Hà Trung K (tức Đ) và bà Đặng Thị Hải Y vay tiền. Do quá hạn không trả được nợ, nên vợ chồng ông Ng, bà H2 và ông S đã khởi kiện đòi tiền đối với vợ chồng ông K (tức Đ) và bà Y tại Tòa án nhân dân huyện L.

Tại Quyết định số 22/2017/QĐST-DS ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện L đã công nhận thỏa thuận về việc: Bà Đặng Thị Hải Y, ông Hà Trung K (tức Đ) có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Ngọc Ng, bà Nguyễn Thị Thu H2 1.740.000.000đ, (BL 12).

Tại Quyết định số 33/2017/QĐST-DS ngày 15/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện L đã công nhận thỏa thuận về việc: Bà Đặng Thị Hải Y phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn S 400.000.000đ, (BL 128).

Do vợ chồng ông K (tức Đ) và bà Y đã không tự nguyện thi hành án nên ông Ng, bà H2 và ông S đã làm đơn đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện L cho thi hành bản án của Tòa án.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện L đã có quan điểm: Vợ chồng ông K (tức Đ), bà Y có tài sản duy nhất để đảm bảo thi hành án là diện tích 147m² đất ở tại thửa số 776, tờ bản đồ số 09 ở thôn 13 phố B, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 10/11/1992, có số phát hành B304455, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00976 QSDĐ/02 mang tên ông Hà Trọng Đăng, (BL 68). Qua xác minh được biết, tài sản này đã được vợ chồng ông K, bà Y đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 18/7/2017 cho vợ chồng ông Hà Trọng H, (em ông K), bà Bùi Thị X. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã được Văn phòng Công chứng M công chứng theo số công chứng 1967/2017, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2017, (BL 57-64). Các bên chưa làm thủ tục đăng ký biến động về QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Ngày 21/5/2028, Chi cục Thi hành án huyện L đã có Quyết định cưỡng chế số 19/QĐ-CCTHADS kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên, (BL 500-502).

Ông Nguyễn Ngọc Ng và ông Lê Văn S có đơn khởi kiện đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa các bên.

Đồng bị đơn là ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X; anh Hà Hữu H3 (con ông K, bà Y); cụ Hà Trọng Đ, (bố ông H) đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa các bên; đề nghị Tòa

án hủy các Quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L gồm: Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 23/3/2018 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản; Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 21/5/2018 về việc cưỡng chế kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ng và ông S, hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông K, bà Y với vợ chồng ông H, bà X.

Sau khi xét xử sơ thẩm, đồng bị đơn là ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X; anh Hà Hữu H3 (con ông K, bà Y); cụ Hà Trọng Đ, (bố ông H) nộp đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm đã xử.

Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về việc các đương sự kháng cáo đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng ông K, bà Y với vợ chồng ông H, bà X, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vợ chồng ông K, bà Y và vợ chồng ông H, bà X xuất trình Giấy bán nhà ngày 28/10/2011 (BL 349) và trình bày: “Ngày 28/10/2011, vợ chồng ông K, bà Y đã chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông K tại thôn 13, phố B, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang cho vợ chồng ông H, bà X với giá 850.000.000đ”. Sau khi các bên lập Giấy mua bán nhà đã không chứng thực và không Đ ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vợ chồng ông H, bà X đã trả hết số tiền 850.000.000đ cho vợ chồng ông Đ, bà Y. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông K, từ ngày 28/10/2011 đến nay vợ chồng ông H đã cho chị Đỗ Thị H4 thuê nhà để bán sữa. Khi nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông K, vợ chồng ông H được biết là vợ chồng ông K đang thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ để vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Phòng giao dịch K, Chi nhánh huyện L. Nhưng vì ông H và ông K là anh em ruột nên vợ chồng ông H đã đồng ý để vợ chồng ông cho ông K, bà Y tiếp tục thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại Ngân hàng. Khoảng tháng 7/2017, ông H có nhu cầu sang tên chính chủ trong Giấy chứng nhận QSDĐ nên vợ chồng ông K, bà Y đã trả tiền cho Ngân hàng và rút Giấy chứng nhận QSDĐ ra khỏi Ngân hàng. Ngày 18/7/2017, vợ chồng ông H, bà X cùng vợ chồng ông K, bà Y và 2 con của ông K, bà Y là anh H3, chị V đã đến Văn phòng Công chứng M, thành phố B lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong đó vợ chồng ông K, bà Hiền là bên chuyển nhượng, vợ chồng

ông H, bà X là bên nhận chuyển nhượng. Hợp đồng đã được công chứng cùng ngày 18/7/2017, (BL 57-64).

Theo ông H đã trình bày: Khi ông H đã mang Hồ sơ đến bộ phận 1 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L. Do diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Đ (Kiên) và diện tích đất thực tế của vợ chồng ông K là không trùng khớp nhau, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L đã yêu cầu ông H mang Hồ sơ về Địa chính xã A thực hiện việc thẩm định đất. Việc sang tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ của ông H, bà X chưa được thực hiện thì ông Ng và ông S đã có đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên.

Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù các bên đều trình bày là việc chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông K được thực hiện vào năm 2011 nhưng tại Giấy mua bán nhà và đất giữa các bên do ông H đã nộp cho Tòa án là không có chứng thực và không có người làm chứng xác nhận. Nên không có căn cứ xác định việc chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên được thực hiện vào năm 2011. Hơn nữa, tại thời điểm này Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên vợ chồng ông K vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Phòng giao dịch K, Chi nhánh huyện L để vợ chồng ông K vay tiền của Ngân hàng (đến ngày 17/7/2017 vợ chồng ông K mới được xóa thế chấp).

Cụ thể việc đăng ký thế chấp và xóa thế chấp của vợ chồng ông K tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Phòng giao dịch K, Chi nhánh huyện L được thể hiện trong Giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng ông K, (Đăng), bà Y như sau, (BL 57-64).

Ngày 09/6/2006 đăng ký thế chấp, đến ngày 25/6/2007 xóa thế chấp;

Ngày 26/6/2007 đăng ký thế chấp, đến ngày 26/8/2008 xóa thế chấp;

Ngày 26/8/2008 đăng ký thế chấp, ngày 27/5/2010 xóa thế chấp;

Ngày 27/5/2010 đăng ký thế chấp, ngày 03/10/2012 xóa thế chấp;

Ngày 08/10/2012 đăng ký thế chấp, ngày 27/3/2014 xóa thế chấp;

Ngày 27/3/2014 đăng ký thế chấp, ngày 17/7/2017 xóa thế chấp.

Theo quy định tại khoản 8, Điều 320 BLDS đã quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp như sau: “Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này.”

Tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 BLDS đã quy định về quyền của bên thế chấp như sau:

“4. Được bán, thay thế, trao đổi tài sản thế chấp, nếu tài sản đó là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh. Trong trường hợp này, quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền, số tiền thu được, tài sản hình thành từ số tiền thu được, tài sản được thay thế hoặc được trao đổi trở thành tài sản thế chấp.

Trường hợp tài sản thế chấp là kho hàng thì bên thế chấp được quyền thay thế hàng hóa trong kho, nhưng phải bảo đảm giá trị của hàng hóa trong kho đúng như thỏa thuận;

5. Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật.”

Như vậy, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì không được bán, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý.

Như vậy nếu giả sử có việc mua bán chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên diễn ra ngày 28/10/2011 thì khi đó quyền sử dụng của thửa đất này vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng (chưa xóa thế chấp). Việc chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên không được Ngân hàng đồng ý do Ngân hàng không được tham gia ký kết vào Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên. Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên đã vi phạm khoản 8, Điều 320 BLDS nên Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên cũng không có giá trị pháp lý.

Theo sự phân tích đã nêu ở trên thì việc các đương sự đã khai là các bên đã lập Giấy mua bán nhà và đất của vợ chồng ông K, bà Y vào năm 2011 là không có căn cứ để chấp nhận.

Mặc dù các bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại Văn phòng Công chứng vào ngày 18/7/2017, là trước thời điểm (ngày 31/8/2017 và ngày 15/12/2017) Tòa án nhân dân huyện L ban hành các Quyết định công nhận sự thỏa thuận về việc vợ chồng ông K, bà Y phải có nghĩa vụ về tài sản với vợ chồng ông Ng và ông S.

Tuy nhiên, theo các Giấy biên nhận vay tiền của vợ chồng ông K với vợ chồng ông Ng, trong Hồ sơ vụ án giải quyết tranh chấp về Hợp đồng vay tài sản giữa: Nguyên đơn là vợ chồng ông Ng với bị đơn là vợ chồng ông K và theo các Giấy biên nhận vay tiền của vợ chồng ông K với ông S, trong Hồ sơ vụ án giải quyết tranh chấp về Hợp đồng vay tài sản giữa: Nguyên đơn là ông S với bị đơn là vợ chồng ông K, (do Tòa án nhân dân huyện L cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, BL 495-499) đã thể hiện:

Ngày 11/10/2016, bà Y vay của ông Lê Văn S 100.000.000đ; ngày 04/8/2016, bà Y tiếp tục vay của ông S 300.000.000đ;

Ngày 01/02/2016, bà Y vay của ông Nguyễn Ngọc Ng tổng số tiền là 1.540.000.000đ; ngày 05/6/2017, bà Y tiếp tục vay của ông Ng 200.000.000đ;

Như vậy, việc vay mượn tiền của vợ chồng ông K, bà Y đối với vợ chồng ông Ng và ông S là trước thời điểm vợ chồng ông K, bà Y chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng ông K, bà Y cho vợ chồng ông H, bà X.

Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng. Nhưng theo quy định tại khoản 1, Điều 6 Luật Công chứng năm 2006 thì văn bản công chứng chỉ có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan.

Theo Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 46, khoản 3, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 đã quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng, thuê, thuê lại QSDĐ; Hợp đồng hoặc văn bản tặng cho QSDĐ; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh góp vốn bằng QSDĐ phải đăng ký tại Cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Ngày 09/10/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L có văn bản xác định từ ngày 18/7/2017 đến nay Chi nhánh không nhận được hồ sơ chuyển nhượng QSD đất giữa ông K, bà Y với ông H, bà X, (BL 126).

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà các bên ký kết được công chứng tại Văn phòng Công chứng đó mới chỉ là sự thể hiện ý chí, quyền tự định đoạt của các bên. Như vậy để hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông H, bà X với các thành viên của hộ gia đình ông K có giá trị pháp lý thì cần phải được đăng ký tại Văn phòng Đăng ký QSDĐ. Do các bên chưa làm thủ tục đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên chưa hoàn thành vì chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Giả sử có việc chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên là có thật thì việc vay tiền của bà Y đối với ông Ng và ông S đều là trước thời điểm vợ chồng ông K, bà Y lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông K, bà Y cho vợ chồng ông H, bà X (ngày 18/7/2017). Vợ chồng ông K sau khi nhận được số tiền bán nhà (850.000.000đ) từ vợ chồng ông H, bà X lại không dùng số tiền này để trả nợ cho vợ chồng ông Ng và trả tiền cho ông S.

Từ những chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định: Ông K, bà Y, anh H3, chị V đã xác lập giao dịch chuyển nhượng nhà và đất tại nhà đất ở thôn 13, xã A với vợ chồng ông H, bà X là giả tạo, nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ

với người khác. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu là có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đương sự về nội dung trên.

[2] Về việc các đương sự kháng cáo đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là vợ chồng ông K, bà Y và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông H, bà X và cụ Đ2 chỉ đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau khi Tòa án tiến hành hòa giải và tiếp cận công khai chứng cứ ngày 15/10/2018, (BL 150, 155) và sau ngày Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 27/3/2019, (BL 239) thì đến phiên tòa sơ thẩm ngày 16/8/2019, ông H mới trình bày: Nếu xác định Hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giải quyết theo pháp luật, (BL 338). Ngày 19/8/2019, ông H, bà X có đơn đề nghị gửi Tòa án có nội dung: “Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu”, (BL 343). Nhưng đến phiên tòa sơ thẩm ngày 20/9/2019, ông H lại có ý kiến: “Không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu”, (BL 396).

Tại phiên tòa sơ thẩm, cụ Đ2 có đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Nhưng việc đề nghị của cụ Đ2 về nội dung này tại phiên tòa sơ thẩm cũng là đã quá thời hạn quy định về quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trước thời điểm Tòa án tiến hành hòa giải và tiếp cận công khai chứng cứ) được quy định tại khoản 3, Điều 200 của BLTTDS. Tại phiên tòa phúc thẩm cụ Đ2 vẫn đề nghị: Nếu ông Ng và ông S đề nghị kê biên phát mại tài sản là nhà và đất này thì ông Ng và ông S phải trả cho cụ Đ2 số tiền được tính theo tỷ lệ số tiền góp của cụ Đ2, trên giá trị nhà tại thời điểm chuyển nhượng rồi nhân với giá trị nhà đất tại thời điểm phát mại.

Việc kháng cáo của cụ Đ2 về việc yêu cầu ông Ng và ông S phải trả tiền cho cụ Đ2 cũng là không có cơ sở chấp nhận vì lý do: Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không có tên cụ Đ2. Nếu cụ Đ2 có chứng cứ về việc cụ Đ2 có góp tiền cho anh Hiền để nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông K thì cụ Đ2 có quyền đề nghị ông H phải trả lại tiền cho cụ Đ2 sau khi ông H được vợ chồng ông K hoàn lại số tiền mua nhà.

Hơn nữa, để giải quyết về hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu thì phải định giá được nhà và đất tại thời điểm Tòa án xét xử sơ thẩm. Nhưng ngày 30/8/2019, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá tài

sản là nhà và đất của vợ chồng ông K, (BL 370) thì vợ chồng ông K và vợ chồng ông H đã không hợp tác, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thể định giá được tài sản. Việc giải quyết về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu cũng không thể thực hiện được. Sau này các đương sự có tranh chấp về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Với các chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét giải quyết về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Nay các đương sự kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ. Hội đồng xét xử cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Vợ chồng ông K, bà Y; vợ chồng ông H, bà X và anh H3 phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí dân sự cho cụ Đ2.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y, ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X; anh Hà Hữu H3, cụ Hà Trọng Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng các Điều 26; 35; 147; 228; 235; 264; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 122; 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với thửa đất có diện tích 147m² tại thửa số 776, tờ bản đồ số 09 ở phố B, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang (được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 10/11/1992, có số sê ri B304455, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00976 QSDĐ/02 mang tên ông Hà Trọng Đ) giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y, anh Hà Hữu H3, chị Hà Thị Hồng V với bên nhận chuyển nhượng là ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X được công chứng số 1967/2017, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/7/2017 tại Văn phòng Công chứng M (nay đổi tên là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ng1) là vô hiệu.

2. Về án phí DSST:

Ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y, ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X mỗi người đều phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nhưng ông H được khấu trừ vào 300.000đ tiền đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2018/0006850, ngày 19/12/2018; bà X được khấu trừ vào 300.000đ tiền đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2018/0006851, ngày 19/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Xác nhận ông H và bà X đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Ngọc Ng 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0006550 ngày 12/6/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Hoàn trả ông Lê Văn S 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0006781 ngày 12/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

3. Chi phí tố tụng: Ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y phải hoàn trả lại ông Nguyễn Ngọc Ng 3.000.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X phải hoàn trả lại ông Nguyễn Ngọc Ng 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản.

4. Án phí DSPT:

Miễn án phí dân sự cho cụ Hà Trọng Đ.

Ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ), bà Đặng Thị Hải Y, ông Hà Trọng H, bà Bùi Thị X; anh Hà Hữu H3 mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Xác nhận ông Hà Trung K (tức Hà Trọng Đ) đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0007455 ngày 04/10/2019;

Xác nhận bà Đặng Thị Hải Y đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0007456 ngày 04/10/2019;

Xác nhận ông Hà Trọng H đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0007458 ngày 04/10/2019;

Xác nhận bà Bùi Thị X đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0007459 ngày 04/10/2019;

Xác nhận anh Hà Hữu H3 đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0007457 ngày 04/10/2019;

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án

dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 của 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.

ông Ng và ông S Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Đã ký

Phạm Thị Minh Hiền

CÁC THẨM PHÁN

Đặng Văn Quyết Trần Thị Hà

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Minh Hiền

