

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH Đ**

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

Bản án số: **90/2020/DS-PT**

Ngày: 29 - 6 - 2020.

Về việc “Tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thế Phương;

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Kiều Lương;

Ông Nguyễn Văn Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký TAND tỉnh Đ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2019/DSST ngày 03 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố BH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2020/QĐ-PT ngày 29/5/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Khắc Đ, sinh năm 1952.

Địa chỉ: 13B/72, khu phố 11, phường HN, thành phố BH, Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị B, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: 13B/72, khu phố 11, phường HN, thành phố BH, Đ.

- Bị đơn: Ông Vũ Xuân T1, sinh năm 1949. (có mặt)

Bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1952. (có mặt)

Địa chỉ: 274/4, khu phố 2, phường TB, thành phố BH, Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH, tỉnh Đ. (vắng mặt)

Địa chỉ: 2A, đường N4, khu phố 1, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đ.

Đại diện bà Lê Thị Mạnh Hà - Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH, tỉnh Đ.

2. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đ.

Địa chỉ: số 01, đường 30/4, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đ

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Minh T3, sinh năm: 1983 (Nhân viên Phòng công chứng số 1 tỉnh Đ). (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1951.

Địa chỉ: 787, Tân Kỳ Tân Quý, khu phố 3, phường BHH A, Quận BT, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Viết P1, sinh năm: 1988. (vắng mặt).

Địa chỉ: 787, Tân Kỳ Tân Quý, khu phố 3, phường BHH A, Quận BT, thành phố H.

4. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1956. (vắng mặt)

Địa chỉ: 24/51, khu phố 7, phường HN, thành phố BH, Đ.

5. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1948.

Địa chỉ: 25/58, khu phố 9, phường HN, thành phố BH, Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Đ2, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: 10B/82, khu phố 12, phường HN, thành phố BH, tỉnh Đ.

6. Bà Đỗ Thị Đ3, sinh năm 1953.

Địa chỉ: 27/58, khu phố 9, phường HN, thành phố BH, Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Đ2, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: 10B/82, khu phố 12, phường HN, thành phố BH, tỉnh Đ.

7. Ông Ngô Văn T4, sinh năm 1959 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T4:

7.1 Bà Phạm Thị D, sinh năm 1959.

7.2 Ông Ngô Quang X, sinh năm 1982.

7.3 Bà Ngô Thị A, sinh năm 1984. (có mặt)

Cùng địa chỉ: 205A/5, khu phố 2, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đ.

Bà D, ông X ủy quyền cho bà Ngô Thị A.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Ông Nguyễn Minh Đ2, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: 10B/82, khu phố 12, phường HN, thành phố BH, tỉnh Đ.

8. Bà Lê Thị B, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: 13B/72, khu phố 11, phường HN, thành phố BH, tỉnh Đ.

NỘI D V U Á N:

- Theo đơn khởi kiện, các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày:

Bà là vợ của ông Phan Khắc Đ. Vào ngày 10/02/2009, ông Phan Khắc Đ có mua căn nhà nằm trên diện tích đất 486.4m² thuộc thửa đất số 5 tờ bản đồ số 6 tại khu phố 2 phường TB, thành phố BH theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH211562 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp ngày 29/12/2006 cho ông T1 bà T2; Ông Đ và vợ chồng ông T1 bà T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 10/02/2009 có công chứng tại phòng công chứng số 1 tỉnh Đ, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) nhưng giá chuyển nhượng thực tế là

300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Ông T1, bà T2 đã nhận đủ tiền và giao nhà cho vợ chồng bà.

Cùng ngày, vợ chồng bà T2, ông T1 đã thuê lại căn nhà trên với thời gian thuê là 07 (bảy) năm, giá thuê là 1.000.000đ (Một triệu đồng)/tháng, hai bên có làm hợp đồng thuê nhưng không có công chứng, chứng thực.

Để hoàn tất việc chuyển nhượng, vợ chồng bà và ông T1 bà T2 đi làm thủ tục để ra giấy chủ quyền thì không thực hiện được với lý do sổ chứng minh nhân dân của ông T1 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH211562 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp ngày 29/12/2006 cho ông T1 bà T2 không trùng với chứng minh nhân dân của ông T1 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2009 lập tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đ. Để làm được giấy chủ quyền, ông T1 phải về quê xác nhận hai sổ chứng minh nhân dân trên là cùng một người. Sau khi ông T1 làm được xác nhận, bà đến văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đ - Chi nhánh BH để làm thủ tục cấp giấy chủ quyền đối với căn nhà và đất trên thì được biết Chi cục thi hành án dân sự thành phố BH đã ngăn chặn việc ra chủ quyền đối với căn nhà và đất trên. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/02/2009 giữa ông Phan Khắc Đ và ông T1 bà T2 tại phòng công chứng số 1 tỉnh Đ là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Bà xin rút lại yêu cầu ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 bàn giao căn nhà và đất thuộc thửa số 5 tờ bản đồ số 6 phường TB cho ông Đ.

- *Tại các bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 trình bày:*

Ông bà thừa nhận vào ngày 10/02/2009 ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Khắc Đ để chuyển nhượng căn nhà nằm trên diện tích đất 486.4m² thuộc thửa đất số 5 tờ bản đồ số 6 tại khu phố 2 phường TB, thành phố BH theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH211562 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp ngày 29/12/2006 cho vợ chồng ông bà. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 80.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 300.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà đã nhận đủ tiền và giao nhà cho vợ chồng ông Đ.

Do chưa tìm được chỗ ở mới nên cùng ngày, vợ chồng ông bà đã thuê lại căn nhà trên với thời gian thuê là 07 năm, giá thuê là 1.000.000 đồng/tháng, hai bên có làm hợp đồng thuê nhưng không có công chứng, chứng thực.

Để hoàn tất việc chuyển nhượng, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Đ đi làm thủ tục để ra giấy chủ quyền thì không thực hiện được với lý do sổ chứng minh nhân dân của ông trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH211562 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp ngày 29/12/2006 không trùng với chứng minh nhân dân của ông trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2009 lập tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đ. Để làm được giấy chủ quyền, ông phải về quê xác nhận hai sổ chứng minh nhân dân trên là cùng một người.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/02/2009 giữa ông Phan Khắc Đ và vợ chồng ông tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đ là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật ông bà đồng ý và không có ý kiến gì

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

1/ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đang thụ lý thi hành các bản án, quyết định của Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đ sau:

+ Quyết định số 01/2012/QĐST-DS ngày 03/01/2012 Tòa án nhân dân thành phố BH giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đ, bị đơn là bà Hoàng Thị T2.

+ Quyết định số 42/2016/QĐST-DS ngày 29/03/2016 của Tòa án nhân dân thành phố BH giữa nguyên đơn là ông Ngô Văn T4 với bị đơn là ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2.

+ Quyết định số 38/2015/QĐST-DS ngày 24/03/2015 của Tòa án nhân dân thành phố BH giữa nguyên đơn là bà Vũ Thị T4 với bị đơn là ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2.

+ Quyết định số 43/2016/QĐST-DS ngày 29/03/2016 của Tòa án nhân dân thành phố BH giữa nguyên đơn là bà Đỗ Thị Châu với bị đơn là ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2.

+ Quyết định 39/2016/QĐST-DS ngày 24/03/2016 Tòa án nhân dân thành phố BH giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị P với bị đơn là ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2.

Để thi hành các quyết định trên của Tòa án nhân dân thành phố BH, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đã ban hành các quyết định thi hành án số: 5552/QĐ-ĐYC-THA ngày 06/08/2014; 314/QĐ-CCTHA ngày 04/04/2016; 366/QĐ-CCTHA ngày 04/05/2016; 367/QĐ-CCTHA ngày 04/05/2016; 378/QĐ-CCTHA ngày 10/05/2016 theo đó buộc ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 có trách nhiệm thanh toán cho :

+ Bà Nguyễn Thị Đ1 số tiền còn lại là 39.952.000 đồng và lãi suất.

+ Ông Ngô Văn T4 số tiền 462.696.000 đồng và lãi suất.

+ Bà Đỗ Thị Đ3 số tiền 272.000.000 đồng và lãi suất.

+ Bà Vũ Thị T4 số tiền 55.000.000 đồng và lãi suất.

+ Bà Nguyễn Thị P số tiền 356.000.000 đồng và lãi suất.

Tổng cộng số tiền phải thi hành án là 1.185.648.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng) và lãi suất. Ngoài ra ông T1, bà T2 còn phải nộp án phí cho Nhà nước với số tiền là 27.097.920 đồng (Hai mươi bảy triệu không trăm chín mươi bảy nghìn chín trăm hai mươi đồng).

Quá trình tổ chức thi hành án cho các quyết định trên, qua xác minh điều kiện thi hành án thì được biết ông T1, bà T2 có tài sản là căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 05 tờ bản đồ số 6 phường TB, thành phố BH đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH211562 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp ngày 29/12/2006 cho ông T1, bà T2.

Ngày 20/08/2014 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

Do ông T1, bà T2 không tự nguyện thi hành án mặc dù có nhiều văn bản cam kết trả nợ. Ngày 05/06/2015, Chi cục thi hành án dân sự thành phố BH đã ban hành quyết định số 175/QĐ-CCTHA kê biên, xử lý tài sản đồng thời thực hiện việc kê biên, thỏa thuận giá tài sản kê biên và tổ chức thẩm định giá tài sản vào ngày 17/06/2015. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đã thực hiện đúng trình tự thủ tục thi hành án theo quy định của pháp luật

Ngày 22/06/2016 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH nhận được thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân thành phố BH nên đã tạm dừng việc đấu giá chờ kết quả xét xử của Tòa án.

2/ Phòng công chứng số 01 tỉnh Đ trình bày: Ngày 10/02/2009 Phòng công chứng số 01 tỉnh Đ có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 và ông Phan Khắc Đ, tài sản chuyên nhượng là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 5 tờ bản đồ số 6 phường TB, thành phố BH theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH211562 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp ngày 29/12/2006 cho ông T1, bà T2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2009 đã được Phòng công chứng số 01 tỉnh Đ thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về công chứng, Phòng công chứng số 01 tỉnh Đ không có ý kiến gì khác.

3/ Bà Nguyễn Thị P và đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P trình bày: Theo quyết định số 39/2016/QĐST-DS ngày 24/03/2016 của Tòa án nhân dân thành phố BH thì ông T1, bà T2 có trách nhiệm thanh toán cho bà số tiền nợ 356.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đã tiến hành kê biên căn nhà gắn liền trên thửa đất số 05 tờ bản đồ số 6 phường TB, thành phố BH, tỉnh Đ để thi hành án cho bà nhưng bị tạm ngừng do tranh chấp với ông Phan Khắc Đ. Bà không đồng ý với yêu cầu của ông Đ và ý kiến của ông T1, bà T2.

4/ Bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày: Theo quyết định số 01/2012/QĐST-DS ngày 03/01/2012 của Tòa án nhân dân thành phố BH, vợ chồng ông T1 bà T2 có trách nhiệm thanh toán cho bà số tiền nợ 76.952.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đã tiến hành kê biên căn nhà gắn liền trên thửa đất số 05 tờ bản đồ số 6 phường TB, thành phố BH, tỉnh Đ để thi hành án cho bà nhưng bị tạm ngừng do tranh chấp với ông Phan Khắc Đ. Bà không đồng ý với yêu cầu của ông Đ và ý kiến của ông T1, bà T2.

5/ Bà Vũ Thị T4 trình bày: Theo quyết định số 38/2016/QĐST-DS ngày 24/03/2016 của Tòa án nhân dân thành phố BH thì ông T1 bà T2 có trách nhiệm thanh toán cho bà số tiền 55.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đã tiến hành kê biên căn nhà gắn liền trên thửa đất số 05 tờ bản đồ số 6 phường TB, thành phố BH, tỉnh Đ để thi hành án cho bà nhưng bị tạm ngừng do tranh chấp với ông Phan Khắc Đ. Bà không đồng ý với yêu cầu của ông Đ và ý kiến của ông T1, bà T2.

6/ Bà Ngô Thị A người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và cũng là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn T4 trình bày: Theo quyết định số 42/2016/QĐST-DS ngày 29/03/2016 của Tòa án nhân dân thành phố BH trình bày: Theo quyết định số 42/2016/QĐST-DS ngày 29/03/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Biên vợ chồng ông T1 bà T2 có trách nhiệm thanh toán cho ông T4 số tiền 462.696.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đã tiến hành kê biên căn nhà gắn liền trên thửa đất số 05 tờ bản đồ số 6 phường TB, thành phố BH, tỉnh Đ để thi hành án cho bà nhưng bị tạm ngừng do tranh chấp với ông Phan Khắc Đ. Bà không đồng ý với yêu cầu của ông Đ và ý kiến của ông T1, bà T2.

7/ Bà Đỗ Thị Đ3 trình bày: Theo quyết định số 43/2016/QĐST-DS ngày 29/03/2016 của Tòa án nhân dân thành phố BH thì vợ chồng ông T1 bà T2 có trách

nhiệm thanh toán cho bà số tiền 272.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đã tiến hành kê biên căn nhà gắn liền trên thửa đất số 05 tờ bản đồ số 6 phường TB, thành phố BH, tỉnh Đ để thi hành án cho bà nhưng bị tạm ngừng do tranh chấp với ông Phan Khắc Đ. Bà không đồng ý với yêu cầu của ông Đ và ý kiến của ông T1, bà T2.

8/ Bà Lê Thị B trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Phan Khắc Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2019/DSST ngày 03 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố BH đã căn cứ Điều 122, Điều 389, Điều 405 Bộ luật dân sự 2005; Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Khắc Đ .

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Khắc Đ với vợ chồng ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 ký ngày 10/02/2009 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Đ là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Khắc Đ về việc yêu cầu ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 bàn giao căn nhà và đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 6 phường TB, thành phố BH, tỉnh Đ.

Ông Vũ Xuân T1 và bà Hoàng Thị T2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Phan Khắc Đ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 45.517.749 đồng (Bốn mươi lăm triệu năm trăm mười bảy nghìn bảy trăm bốn mươi chín đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến ngày thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 357 BLDS năm 2015.

Trường hợp bản án 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, Điều 7 và Điều 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.

Về án phí: Ông T1 được miễn theo quy định. Bà T2 phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Đ số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 008033 và 200.000đ theo biên lai thu số 008034 ngày 12/05/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

Kháng cáo:

Ngày 17/9/2019 bà Ngô Thị A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn T4 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Nội dung phát biểu được thể hiện trong bài ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên đã được công khai tại phiên tòa. Tóm lại, đối với kháng cáo bà Ngô Thị Anh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn T4 thì qua các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và qua nội D đã được làm rõ tại phiên tòa phúc thẩm, cho thấy kháng cáo là không có căn cứ, vì thời điểm ông Đ với ông T1, bà T2 giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 10/02/2009, trước khi Tòa án nhân dân thành phố BH thụ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Định, ông T4, bà Đ3, bà T4, bà Phượng đối với ông T1, bà T2. Việc chuyển nhượng này hợp pháp, không có cơ sở xác định là nhằm để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Kháng cáo của bà Ngô Thị A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn T4 trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội D:

Ngày 10/02/2009 ông Phan Khắc Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Vũ Xuân T1 và bà Hoàng Thị T2 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 05 tờ bản đồ số 6 phường TB do Ủy ban nhân dân thành phố BH ký ngày 29/12/2006 cấp cho ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2, giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 80.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng thực tế là 300.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đ.

Cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng bà T2, ông T1 đã thuê lại nhà đất đã chuyển nhượng cho ông Đ với thời gian thuê là 07 năm, giá thuê là 1.000.000 đồng/tháng, hai bên có làm hợp đồng thuê nhưng không có công chứng, chứng thực.

Theo nguyên đơn ông Đ thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2009, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T1, bà T2 có đi làm thủ tục để ra giấy chủ quyền thì không thực hiện được, lý do số chứng minh nhân dân của ông T1 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH211562 do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp ngày 29/12/2006 cho ông T1 bà T2 không trùng với chứng minh nhân dân của ông T1 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2009 lập tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đ. Để làm được giấy chủ quyền, ông T1 phải về quê xác nhận hai số chứng minh nhân dân trên là cùng một người. Sau khi ông T1 làm được xác nhận, vợ chồng ông bà đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đ - Chi nhánh BH để làm thủ tục cấp giấy chủ quyền đối với căn nhà và đất trên thì được biết Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đã ngăn chặn việc ra chủ quyền đối với căn nhà và đất trên. Nên ông Đ khởi kiện ra Tòa yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/02/2009 giữa ông Đ và vợ chồng ông T1, bà T2 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đ là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông T1, bà T2 cũng đồng ý với yêu cầu của ông Đ.

Các đương sự Đinh, T4, Đ3, Anh, Phúc không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ cũng như ý kiến của ông T1, bà T2.

Chi Cục thi hành án dân sự thành phố BH xác định việc kê biên xử lý tài sản là đúng theo quy định.

Phòng công chứng số 1 tỉnh Đ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2009 được công chứng là đúng theo quy định pháp luật.

Xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2009 giữa ông Phan Khắc Đ với vợ chồng ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 chuyển nhượng thửa đất số 5 tờ bản đồ số 6 tại khu phố 2 phường TB được Phòng công chứng số 1 Đ chứng nhận có đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật, nên là hợp đồng hợp pháp. Cụ thể:

Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng trên các bên cũng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ các điều 122, 389 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng trên là hợp pháp.

Đối với các nghĩa vụ phải thi hành án của ông T1, bà T2 theo các quyết định số 01/DSST ngày 29/03/2012; 42/DSST ngày 29/03/2016; số 38/DSST ngày 24/03/2016; số 43 ngày 29/03/2016; số 39/DSST ngày 24/03/2016 của Tòa án nhân dân thành phố BH phát sinh sau thời điểm ông T1, bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ nên không có cơ sở xác định việc ông T1, bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Như vậy dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/02/2009 giữa ông Phan Khắc Đ và vợ chồng ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 chưa hoàn tất thủ tục theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và điều 405 Bộ luật dân sự năm 2005 nhưng như đã phân tích khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện và việc giao kết hợp đồng được thực hiện trước thời điểm Tòa án nhân dân thành phố BH thụ lý các yêu cầu khởi kiện của bà

Phượng, ông T4, bà T4, bà Đ3, bà Định nên không có cơ sở để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/02/2009 giữa ông Phan Khắc Đ và vợ chồng ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

[4] Xét kháng cáo:

Trên cơ sở phân tích nêu trên, cho thấy bản án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Anh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn T4.

[5] Đối với yêu cầu của ông Phan Khắc Đ yêu cầu ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 giao trả căn nhà và đất thuộc thửa đất số 05 tờ bản đồ số 6 phường TB thì ông Đ đã rút yêu cầu, bản án sơ thẩm đã đình chỉ đối với yêu cầu này của ông Đ. Sau khi xét xử, nội D này không có kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về chi phí tố tụng:

Giai đoạn sơ thẩm lần 1: Ông Đ đã nộp 15.517.749 đồng.

Giai đoạn sơ thẩm lần 2 : Ông Đ đã nộp 30.000.000 đồng.

Tổng cộng chi phí tố tụng là 45.517.749 đồng. Căn cứ điều 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì ông T1, bà T2 phải chịu, nên có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phan Khắc Đ.

[7] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Ngô Thị A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn T4 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm, giữ nguyên theo quyết định của bản án sơ thẩm.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn T4. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 46/2019/DSST ngày 03 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố BH.

Căn cứ các Điều 122, 389, 405 của Bộ luật dân sự năm 2005; Luật đất đai năm 2003 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Khắc Đ .

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Khắc Đ với vợ chồng ông Vũ Xuân T1 bà Hoàng Thị T2 ký ngày 10/02/2009 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Đ là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Khắc Đ về việc yêu cầu ông Vũ Xuân T1 bà Hoàng Thị T2 bàn giao căn nhà và đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 6 phường TB, thành phố BH, tỉnh Đ.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Vũ Xuân T1 và bà Hoàng Thị T2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Phan Khắc Đ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 45.517.749

đồng (Bốn mươi lăm triệu năm trăm mười bảy nghìn bảy trăm bốn mươi chín đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 357 BLDS năm 2015.

4. Về án phí: Ông Vũ Xuân T1 được miễn theo quy định. Bà Hoàng Thị T2 phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Phan Khắc Đ số tiền 400.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (Theo biên lai thu số 008033, 008034 ngày 12/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH).

Bà Ngô Thị A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn T4 phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Anh đã nộp (Theo biên lai thu số 0000615 ngày 17/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH) được tính trừ vào án phí phúc thẩm bà A phải nộp.

5. Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát ND tỉnh Đ;
- Tòa án nhân dân TP. BH (2);
- Viện kiểm sát ND TP. BH;
- Các đương sự;
- Chi Cục Thi hành án dân sự TP. BH;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa chuyên trách, Văn phòng, Thẩm phán (4).

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

Vũ Thế Phương