

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 59/2020/DSPT

Ngày: 02/7/2020

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất*

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính.

Ông Trần Văn Chinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Tuyết Nhung -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 02 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 67/2020/TLPT- DS ngày 24/4/2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 17/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BN, tỉnh BN bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 56/2020/QĐ-PT ngày 13/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh BN giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Xuân Tr, sinh năm 1983.(Vắng mặt).

Chị Nguyễn Thị Tuyết Nh, sinh năm 1983.(Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 133, phố Minh K, phường Đông N, thị xã Từ S, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Văn X, sinh năm 1979.(Có mặt).

Địa chỉ : Phường V, phường Vũ N, thành phố BN, tỉnh BN.

Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc H, sinh năm 1974.(Có mặt).

Địa chỉ: Khu Bò S, phường Võ C, thành phố BN, tỉnh BN.

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 38, Cụm 5, phường Nhật T, quận Tây H, thành phố HN.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Danh T, sinh năm 1969.(Vắng mặt)

2. Bà Tạ Thị H, sinh năm 1971.(Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 30 Hàng G, phường Đồng X, quận Hoàn K, thành phố HN.

3. Bà Trần Thị T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 61, đường Ba V, phường 14, quận Tân B, thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông T, Bà H, Bà T: Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1982. (Có mặt).

Địa chỉ: Số 76 đường Nguyễn Gia T, phường Suối H, thành phố BN, tỉnh BN.

4. Cục Thi hành án dân sự tỉnh BN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn An L – Chức vụ: Cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bá B - Phó Cục trưởng.(Vắng mặt).

5. Văn phòng công chứng Thiên Đức tỉnh BN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đăng Phôn - Trưởng văn phòng.

Người có kháng cáo: Anh Nguyễn Xuân Tr, Chị Nguyễn Thị Tuyết Nh, anh Nguyễn Khắc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau: Ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Tuyết Nh trình bày: Do quan hệ quen biết, ngày 02/3/2015 ông, bà cho Ông Nguyễn Khắc H và Bà Nguyễn Thị H vay 6.096.000.000đ (khi cho nhau vay tiền hai bên có lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng Công Thành, tỉnh BN). Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay, cùng ngày hai bên còn thỏa thuận ký với nhau hợp đồng thế chấp tài sản với nội dung Ông H, Bà H dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 3 tầng thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 có địa chỉ tại: Khu Bò S, phường Võ C, thành phố BN, diện tích 274m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 568632 do UBND thành phố BN cấp ngày 27/8/2014 thế chấp cho vợ chồng ông, bà. Tuy nhiên trong thời gian thế chấp Ông H, Bà H đã tự ý chuyển nhượng nhà đất cho người khác, do vậy ngày 21/3/2017 ông bà đã tự bỏ tiền để nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà Thu. Nhận thấy Ông H, Bà H là người có uy tín, có khả năng vay vốn, hơn nữa Ông H, Bà H có sự quan hệ quen biết với bà Thu có thể thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng nhà đất để lợi ích các bên được đảm bảo. Vì vậy sau khi trao đổi ngày 01/3/2017 hai bên lập biên bản thỏa thuận về việc vợ chồng ông Trung, bà Nhung là người bỏ tiền nhận chuyển nhượng nhà đất và nhờ vợ chồng Ông H, Bà H liên hệ với bà Thu thực hiện các thủ tục trong việc chuyển nhượng đồng thời nhờ Ông H, Bà H là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Song do cần tiền để phục vụ cho việc kinh doanh nên ngày 23/3/2017 ông Trung, bà Nhung có nhờ vợ chồng Ông H đứng tên vay vốn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng-Chi nhánh BN và dùng tài sản đảm bảo là nhà, đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo tiền vay. Vào cuối tháng 5/2018 do cần nhà, đất để phục vụ cho nhu cầu cá nhân và đứng tên hợp pháp trên giấy tờ nhà đất, ngày 31/5/2018 bà Nhung đã đến ngân hàng thanh toán trả đủ số tiền mà vợ chồng Ông H, Bà H đã ký hợp đồng vay với số tiền (gốc+ lãi) là 4.800.000.000đ, làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp đối với thửa đất số 66, tờ đồ số 09, đồng thời ngày 01/6/2018 cùng vợ chồng Ông H, Bà H đến Phòng công chứng Thiên Đức, tỉnh BN làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo nội dung hợp đồng lập tại Văn phòng công chứng Thiên Đức, tỉnh BN giữa bên chuyển nhượng là Ông Nguyễn Khắc H, Bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng Ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Tuyết Nh các bên thỏa thuận Ông H, Bà H chuyển nhượng cho ông Trung, bà Nhung thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 có địa chỉ tại phường Võ Cường, thành phố BN có diện tích 274m², tài sản trên đất là ngôi nhà 3 tầng có diện tích sàn xây dựng là 397,5m² với giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng là 800.000.000đ (giá thanh toán thực tế là 10.896.000.000đ), việc ký kết hợp đồng được các bên xác lập trên tinh thần thiện trí, trung thực phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng ông bà không đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai và nhà ở mà đến tháng 8/2018 mới đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN làm thủ tục đăng ký thì được biết thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 và tài sản gắn liền với đất là đối tượng mua bán, chuyển nhượng giữa ông bà với Ông H, Bà H bị Tòa án nhân dân tỉnh BN áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo nghĩa vụ thi hành đối với các Bản án số: 13/2018/DSST và Bản án số: 14/2018/DSST ngày 25/5/2015 của TAND thành phố BN, theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-BPKCTT ngày 24/7/2018 của TAND tỉnh BN. Vì vậy cơ

quan đăng ký biến động về đất đai đã từ chối đăng ký nên ông bà không làm thủ tục đứng tên quyền sở hữu, sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ông Trung, bà Nhung đề nghị tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 274m² có địa chỉ tại Khu Bò S, phường Võ C, thành phố BN ký ngày 01/6/2018 tại Văn phòng công chứng Thiên Đức, tỉnh BN là hợp pháp.

Bị đơn là Ông Nguyễn Khắc H, Bà Nguyễn Thị H trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của ông Trung, bà Nhung. Nhất trí với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Trung, bà Nhung về việc đề nghị tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 01/6/2018 tại Văn phòng công chứng Thiên Đức, tỉnh BN giữa ông, bà và vợ chồng ông bà Trung - Nhung là hợp pháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, đồng thời chủ động đề nghị tòa án đưa tham gia tố tụng là Ông Đỗ Danh T, Bà Tạ Thị H, Bà Trần Thị T trình bày: Theo các Bản án số 13/2018/DSST và số 14/2018/DSST ngày 25/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BN về việc giải quyết “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Tại Bản án số: 13/2018 tòa án buộc Ông Nguyễn Khắc H Bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm thanh toán trả nợ vay cho Ông Đỗ Danh T và Bà Tạ Thị H số tiền 11.991.340.000đ, tại Bản án số: 14/2018/DSST ngày 25/5/2018 buộc Ông Nguyễn Khắc H, Bà Nguyễn Thị H thanh toán trả cho Bà Trần Thị T 1.000.000.000đ. Sau khi án sơ thẩm xử xong, biết phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên ngày 31/5/2018 Ông H, Bà H đã nhờ ông Trung, bà Nhung chuyển 4.800.000.000đ (tiền gốc và lãi vay) vào tài khoản của VPbank- Chi nhánh BN để trả nợ cho khoản vay của Ông H, Bà H theo Hợp đồng tín dụng số: 12225425 ký ngày 22/3/2017. Theo quy định ngân hàng đã làm thủ tục giải chấp tài sản đảm bảo tiền vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 cho vợ chồng Ông H- Hà, ngay sau khi làm xong thủ tục giải chấp cùng ngày 01/6/2018 Ông H, Bà H đã đến Văn phòng công chứng Thiên Đức, tỉnh BN làm thủ tục chuyển nhượng tài sản đứng tên quyền sở hữu sử dụng hợp pháp của mình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Trung và bà Nhung. Không dừng lại để có thời gian hợp thức hóa việc tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ ngày 13/6/2018 Ông H, Bà H còn làm thủ tục kháng cáo đối với cả hai Bản án số 13 và số 14 ngày 25/5/2018 của TAND thành phố BN. Tuy nhiên trong thời gian Tòa án nhân dân tỉnh BN thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm, tòa án nhiều lần triệu tập Ông H, Bà H đến làm việc nhưng đều vắng mặt. Chính vì vậy ngày 30/8/2018 Tòa án nhân dân tỉnh BN đã ra quyết định số: 74 và số: 75/2018/QĐ- PT “Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự”. Ông T, Bà H, Bà T

khẳng định Ông H, Bà H làm thủ tục chuyển nhượng tài sản cho vợ chồng ông Trung, bà Nhung là trái pháp luật nhằm trốn tránh nghĩa vụ dân sự đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án, đồng thời ngày 26/7/2019 Ông Đỗ Danh T, Bà Tạ Thị H và Bà Trần Thị T có đơn yêu cầu độc lập đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 274m² có địa chỉ tại: Khu Bò S, phường Võ C, thành phố BN ký ngày 01/6/2018 giữa vợ chồng Ông H, Bà H với vợ chồng ông Trung, bà Nhung vô hiệu. Quá trình tố tụng Ông T, Bà H và Bà T có văn bản ủy quyền hợp pháp cho Bà Nguyễn Thị H2 đại diện tham gia giải quyết vụ án.

Ông Lê Đăng Phồn đại diện hợp pháp cho Văn phòng công chứng Thiên Đức, tỉnh BN trình bày: Ngày 01/6/2018 Văn phòng công chứng Thiên Đức, tỉnh BN nhận hồ sơ đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên chuyển nhượng là Ông Nguyễn Khắc H, Bà Nguyễn Thị H, bên nhận chuyển nhượng là Ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Tuyết Nh đối với tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 274m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 3tầng, kết cấu xây dựng tường chịu lực, hạng nhà IV- B, diện tích xây dựng 132,5m², diện tích sàn xây dựng 397,5m² có địa chỉ: Khu Bò S, phường Võ C, thành phố BN đứng tên Ông Nguyễn Khắc H và Bà Nguyễn Thị H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BU 568632 do UBND thành phố BN cấp ngày 27/8/2014. Sau khi xem xét tính hợp pháp của tài sản chuyển nhượng, năng lực chủ thể, ý chí của các bên tham gia giao kết hợp đồng, thấy việc thỏa thuận chuyển nhượng tài sản giữa các bên đảm bảo đúng pháp luật nên Phòng công chứng Thiên Đức, tỉnh BN đã công chứng hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng của Phòng công chứng Thiên Đức tuân thủ đúng pháp luật, nay người có quyền lợi liên quan cho rằng Ông H, Bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng công chứng Thiên Đức là giả tạo, nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ đề nghị tòa án xem xét. Đối với việc tham gia tố tụng đại diện Văn phòng công chứng Thiên Đức đề nghị tòa án không đưa tham gia tố tụng, trường hợp buộc phải đưa tham gia tố tụng thì đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của Cục thi hành án dân sự tỉnh BN trình bày: Cục thi hành án dân sự tỉnh BN hiện đang lấy lên để giải quyết theo thẩm quyền đối với hồ sơ thi hành án với các Bản án số: 13/DSST ngày 25/5/2018 và Bản án: số 14/DSST ngày 25/5/2018 của TAND thành phố BN theo quyết định thi hành án chủ động số: 01, 03/QĐ- CCTHADS ngày 01/10/2018 và quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 01,02/QĐ- CCTHSDS ngày 01/10/2018 của Chi cục Thi hành án

dân sự thành phố BN, đối với người phải thi hành án là Ông Nguyễn Khắc H, Bà Nguyễn Thị H và người được thi hành án là Ông Đỗ Danh T, Bà Tạ Thị H và Bà Trần Thị T. Theo hồ sơ thi hành án thể hiện do Ông H, Bà H không tự nguyện thi hành án nên ngày 15/10/2018 Chi Cục thi hành án dân sự thành phố BN đã ra Quyết định số: 01/QĐ- CCTHADS về việc “Cưỡng chế kê biên xử lý tài sản thi hành án” là toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 274m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU 568632 do UBND thành phố BN cấp ngày 27/8/2014 cho Ông Nguyễn Khắc H, Bà Nguyễn Thị H tại Khu Bò S, phường Võ C, thành phố BN, hiện tài sản này chưa được tiến hành cưỡng chế kê biên vì ngày 26/6/2019 Cục thi hành án nhận được đơn xin hoãn thi hành án của Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh. Nay các đương sự khởi kiện tranh chấp hợp đồng, Cục thi hành án đề nghị tòa án xem xét giải quyết vụ án theo luật định và đề nghị tòa án nhân dân thành phố BN xét xử vắng mặt.

Quá trình tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 08/01/2020 Ông Vũ Văn X là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 01/6/2018 tại Văn phòng công chứng Thiên Đức, tỉnh BN giữa bên chuyển nhượng Ông Nguyễn Khắc H, Bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng Ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Tuyết Nh là hợp pháp, bị đơn là Ông Nguyễn Khắc H nhất chí và đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông T, Bà H, Bà T.

Bà Nguyễn Thị H2 đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ông Đỗ Danh T, Bà Tạ Thị H và Bà Trần Thị T giữ nguyên yêu cầu, đề nghị tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 01/6/2018 tại Văn phòng công chứng Thiên Đức, tỉnh BN vô hiệu.

Ngoài những yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập như đã nêu tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và phiên hòa giải các đương sự không còn bất cứ nội dung yêu cầu nào khác, kể cả yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại nếu có.

Tại phiên tòa Ông Vũ Văn X đại diện cho Ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Tuyết Nh đã được tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng hay vì sự kiện bất khả kháng, bản thân Ông X cũng không có đơn hay ý kiến đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt. Do vậy sau khi giải thích hậu quả pháp lý đối với trường hợp nguyên đơn, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227 của

BLTTDS. Sau khi hỏi đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có giữ nguyên, rút một phần hay toàn bộ yêu cầu độc lập của mình không và đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu. Hội đồng xét xử vào phòng nghị án thảo luận và ra tuyên bố đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời tuyên bố thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự theo qui định tại Điều 245 của BLTTDS, với tuyên bố thay đổi địa vị tố tụng như sau:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ông Đỗ Danh T, Bà Tạ Thị H và Bà Trần Thị T do Bà Nguyễn Thị H2 đại diện trở thành nguyên đơn.

Ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Tuyết Nh, Ông Nguyễn Khắc H, Bà Nguyễn Thị H là những người có quyền lợi liên quan trực tiếp đến yêu cầu độc lập trở thành bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Cục thi hành án dân sự tỉnh BN và Văn phòng công chứng Thiên Đức, tỉnh BN.

Cũng tại phiên tòa khi Hội đồng xét xử hỏi trường hợp hợp đồng giữa các bên ký kết vi phạm quy định của pháp luật vô hiệu thì có yêu cầu tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại không, các bên đều không có yêu cầu hay đề nghị gì về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Với nội dung như trên bản án sơ thẩm đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 143, 144, 147, 227, 228, 235, 264, 271, 273 của BLTTDS; Điều 116, 117, 122, 124, 132, 385, 401, 407, 500, 501, 502 BLDS; Nghị quyết số: 326/NQ-QH12 ngày 20/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về thu nộp quản lý, sử dụng án phí lệ phí tòa án.

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh về việc “Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 274m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 3 tầng, kết cấu tường chịu lực, hạng nhà IV- B, diện tích xây dựng 132,5m², diện tích sàn xây dựng 397,5m², có địa chỉ tại: Khu Bò S, phường Võ C, thành phố BN ký ngày 01/6/2018 tại Văn phòng công chứng Thiên Đức tỉnh BN, giữa bên chuyển nhượng Ông Nguyễn Khắc H và Bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh có hiệu lực pháp luật”.

Chấp nhận yêu cầu của Ông Đỗ Danh T, Bà Tạ Thị H và yêu cầu của Bà Trần Thị T.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 274m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 3tầng, kết cấu tường chịu lực, hạng nhà IV- B, diện tích xây dựng 132,5m², diện tích sàn xây dựng 397,5m², có địa chỉ tại: Khu Bò S, phường Võ C, thành phố BN ký ngày 01/6/2018 tại Văn phòng công chứng Thiên Đức tỉnh BN, giữa bên chuyển nhượng Ông Nguyễn Khắc H và Bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại: Các bên liên quan không yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 02/3/2020 anh Nguyễn Khắc H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, ngày 09/3/2020 Anh Nguyễn Xuân Tr và Chị Nguyễn Thị Tuyết Nh có đơn kháng toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, tranh luận, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo; Bị đơn trình bày, tranh luận, giữ nguyên ý kiến của mình; Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày, tranh luận giữ nguyên yêu cầu của mình. Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

- Không chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Khắc H, Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh: Giữ nguyên bản án sơ thẩm số bản án số 09/2020/DSST ngày 17/2/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BN.

- Ông Nguyễn Khắc H, Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định: Ngày 02/3/2015 vợ chồng ông Trung, bà Nhung có cho vợ chồng Ông H, Bà H vay 6.096.000.000đ, thời hạn vay là đến ngày 31/5/2018. Khi vay vợ chồng Ông H, Bà H có thể chấp cho ông Trung, bà Nhung quyền sử dụng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 và tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại phường Võ Cường, thành phố BN. Đến ngày 23/3/2017 vợ chồng Ông H, Bà H lại tiếp tục thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 và tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại phường Võ Cường, thành phố BN cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng. Do tài sản là nhà đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam, Thịnh Vượng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của vợ chồng Ông H, Bà H và được sự nhất trí của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng nên ngày 31/5/2018 bà Nhung đã nộp 4.800.000.000đ thanh toán dứt điểm nợ vay của Ông H, Bà H tại VPbank để rút tài sản đảm bảo và ngày 01/6/2018 tại Phòng công chứng Thiên Đức, tỉnh BN hai bên làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trước đó ngày 25/5/2018, Tòa án nhân dân thành phố BN đã tuyên xử 02 bản án số 13/DSST và số 14/DSST, buộc vợ chồng Ông H, Bà H phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản vay. Để đảm bảo thi hành án phía những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã có đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các tài sản thuộc quyền sở hữu của Ông H, Bà H. Từ đó ông Trung và bà Nhung không thể thực hiện được thủ tục sang tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, nên ông Trung, bà Nhung đã khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trung, bà Nhung với Ông H, Bà H. Đối với phía những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng Ông H, Bà H là hành vi tẩu tán tài sản nên có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông H, Bà H với ông Trung, bà Nhung là vô hiệu. Tòa án đã thụ lý vụ án và giải quyết theo trình tự thủ tục luật định.

Sau khi tuyên án sơ thẩm, anh Nguyễn Khắc H, Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Xét kháng cáo của các đương sự được nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

Xem xét nội dung kháng cáo của ông Trung, bà Nhung:

Ngày 08/01/2020 Tòa án nhân dân thành phố BN đưa vụ án ra xét xử và ấn định thời gian mở phiên tòa là ngày 21/01/2020, ngày 01/01/2020 Tòa án đã giao trực tiếp quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Ông Vũ Văn X tại phiên tòa Ông X có

mặt, nhưng phiên tòa bị hoãn. Tòa án tiếp tục ấn định phiên tòa tiếp theo vào ngày 10/2/2020, Ông X cũng được giao giấy triệu tập trực tiếp nhưng Ông X vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án tiếp tục ấn định phiên tòa được mở vào ngày 17/02/2020 và tiến hành giao giấy triệu tập phiên tòa trực tiếp cho Ông X nhưng Ông X vẫn tiếp tục vắng mặt. Trong quá trình giải quyết vụ án Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh đều ủy quyền cho Ông Vũ Văn X tham gia tố tụng. Do vậy, việc Ông X vắng mặt đến lần thứ 2 mà không có lý do chính đáng là thuộc trường hợp từ bỏ quyền khởi kiện, việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 và tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại phường Võ Cường, thành phố BN giữa Ông H, Bà H với ông Trung, bà Nhung. Theo ông Trung và bà Nhung đây là hợp đồng hợp pháp, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 02/3/2015 sau khi Ông H, Bà H và ông Trung, bà Nhung ký hợp đồng vay tài sản, các bên tiếp tục ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 và tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại phường Võ Cường, thành phố BN để đảm bảo cho khoản vay. Tuy nhiên, căn cứ vào mục nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 66 tờ bản đồ số 09 thì từ ngày 03/9/2014 đến ngày 27/5/2015 quyền sử dụng thửa đất đã được đăng ký thế chấp hợp pháp theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc Ông H, Bà H tiếp tục ký một hợp đồng thế chấp tài sản cho ông Trung, bà Nhung mà không có thỏa thuận với bên thứ ba là không làm phát sinh hiệu lực pháp luật của hợp đồng thế chấp đó. Như vậy, việc ông Trung, bà Nhung và Ông H kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp tài sản là không có căn cứ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 và tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại phường Võ Cường, thành phố BN giữa ông Trung, bà Nhung với Ông H, Bà H, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 02/3/2015 vợ chồng ông Trung, bà Nhung có cho vợ chồng Ông H, Bà H vay 6.096.000.000đ, thời hạn vay là đến ngày 31/5/2018. Khi vay vợ chồng Ông H, Bà H có thế chấp cho ông Trung, bà Nhung quyền sử dụng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 và tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại phường Võ Cường, thành phố BN. Đến ngày 23/3/2017 vợ chồng Ông H, Bà H lại tiếp tục thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 và tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại phường Võ Cường, thành phố BN cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng. Ngày 25/5/2018, Tòa án nhân dân thành phố BN đã tuyên xử 02 bản án số 13/DSST và số 14/DSST, buộc vợ chồng Ông H, Bà H phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền vay với Bà T, Ông T và Bà H. Do tài sản là nhà đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam, Thịnh Vượng để đảm bảo

nghĩa vụ vay vốn của vợ chồng Ông H, Bà H và được sự nhất trí của phía Ngân hàng nên ngày 31/5/2018 bà Nhung đã nộp 4.800.000.000đ thanh toán dứt điểm nợ vay của Ông H, Bà H tại VPbank để rút tài sản đảm bảo và ngày 01/6/2018 tại Phòng công chứng Thiên Đức tỉnh BN hai bên làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Phía Ông H, ông Trung và bà Nhung cho rằng nghĩa vụ trả nợ của ông Trung đối với Ông T, Bà H và Bà T với nghĩa vụ trả nợ ông Trung, bà Nhung là như nhau, nên việc Ông H, Bà H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho ông Trung, bà Nhung là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông H, Bà H cho ông Trung, bà Nhung trên cơ sở một hợp đồng thế chấp không phát sinh hiệu lực, thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng là sau khi Tòa án tuyên xử 02 bản án số 13/DSST và số 14/DSST, ngày 25/5/2018, đồng thời ngày 24/7/2018 Tòa án đã có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là Ông H, Bà H đối với quyền sử dụng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09 và tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại phường Võ Cường, thành phố BN. Mặc dù bản án sau khi tuyên xử không có hiệu lực pháp luật ngay nhưng nó cũng đã làm phát sinh trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ của Ông H, Bà H. Mặt khác, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ được công nhận là hợp pháp khi các bên thực hiện đầy đủ các thủ tục và thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Ông H, Bà H sau khi có quyết định của tòa án có thẩm quyền buộc phải thực hiện nghĩa vụ dân sự trả tiền cho vợ chồng Ông T, Bà H và Bà T, vợ chồng Ông H, Bà H là người phải có nghĩa vụ dân sự theo quyết định của các bản án và đang có tài sản là nhà, đất có giá trị lớn thế chấp đảm bảo tiền vay tại Ngân hàng, trong khi khoản vay có đảm bảo tại Ngân hàng chưa đến hạn thanh toán, Ngân hàng không khởi kiện và cũng chưa có bất cứ bản án hay quyết định nào của tòa án hay cơ quan Nhà nước có thẩm quyền buộc Ông H, Bà H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay song Ông H, Bà H đã chủ động thanh toán trả nợ vay trước hạn cho Ngân hàng, làm thủ tục giải chấp tài sản đảm bảo, ngay sau khi hoàn tất thủ tục giải chấp tài sản lại làm thủ tục chuyển nhượng tài sản vừa giải chấp cho vợ chồng ông Trung, bà Nhung, đồng thời số tiền thu được từ việc chuyển nhượng tài sản theo như Ông H trình bày được dùng vào việc khấu trừ nợ vay cho vợ chồng ông Trung, bà Nhung và số tiền vợ chồng ông Trung, bà Nhung đã ứng ra thanh toán trả nợ thay tại Ngân hàng mà không dùng vào việc thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo quyết định của tòa án. Việc làm như đã nêu trên của Ông H, Bà H là thể hiện động cơ, mục đích tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Mặc dù việc Ông H, Bà H thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều tự nguyện, thực hiện đầy đủ các thủ tục theo

quy định, tuy nhiên, xem xét thời điểm chuyển nhượng tài sản thì việc chuyển nhượng có dấu hiệu tẩu tán tài sản.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên có đủ căn cứ khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 274m² và ngôi nhà 3 tầng trên đất, diện tích sàn xây dựng 397,5m² có địa chỉ tại: Khu Bò S, phường Võ C, thành phố BN ký ngày 01/6/2018 tại Văn phòng công chứng Thiên Đức, tỉnh BN giữa bên chuyển nhượng là Ông Nguyễn Khắc H, Bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là Ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Tuyết Nh vô hiệu do giả tạo. Do đó, Ông H, ông Trung, bà Nhung kháng cáo đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới nên không có căn cứ chấp nhận. Do đó, cần bác toàn bộ kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do hợp đồng vô hiệu nên theo quy định của pháp luật không làm phát sinh thay đổi hay chấm dứt các quyền và nghĩa vụ dân sự.

Ông Nguyễn Khắc H, Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 122, 124, 132, 385, 401, 407, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh về việc “Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 274m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 3 tầng, kết cấu tường chịu lực, hạng nhà IV- B, diện tích xây dựng 132,5m², diện tích sàn xây dựng 397,5m², có địa chỉ tại: Khu Bò S, phường Võ C, thành phố BN ký ngày 01/6/2018 tại Văn phòng công chứng Thiên Đức tỉnh BN, giữa bên chuyển nhượng Ông Nguyễn Khắc H và Bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh có hiệu lực pháp luật”.

Chấp nhận yêu cầu của Ông Đỗ Danh T, Bà Tạ Thị H và yêu cầu của Bà Trần Thị T.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 274m² và tài sản gắn liền

với đất là ngôi nhà 3 tầng, kết cấu tường chịu lực, hạng nhà IV- B, diện tích xây dựng 132,5m², diện tích sàn xây dựng 397,5m², có địa chỉ tại: Khu Bò S, phường Võ C, thành phố BN ký ngày 01/6/2018 tại Văn phòng công chứng Thiên Đức tỉnh BN, giữa bên chuyển nhượng Ông Nguyễn Khắc H và Bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại: Các bên liên quan không yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sung ngân sách Nhà nước 300.000đ tiền tạm ứng án phí do Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0001878 ngày 07/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN, tỉnh BN.

Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm; Ông Nguyễn Khắc H và Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Tuyết Nh và Ông Nguyễn Khắc H mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền mỗi người đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000197, 0000198 ngày 16/3/2020 và 0000177 ngày 02/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN.

Ông Đỗ Danh T, Bà Tạ Thị H và Bà Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ông Đỗ Danh T, Bà Tạ Thị H và Bà Trần Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2018/0002003 và số AA/2018/0002004 ngày 29/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN, tỉnh BN.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BN;
- TAND thành phố BN;
- Chi cục THADS thành phố BN;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Bình