

Bản án số: 385/2022/DS-PT

Ngày: 20/9/2022

*V/v tranh chấp liên quan đến tài sản
bị cưỡng chế thi hành án theo quy
định của pháp luật về thi hành án
dân sự và Tranh chấp công nhận
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy
Ông Vũ Toàn Giang

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2022/TLPT-DS về việc “Tranh chấp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 128/2022/QĐ-PT ngày 22/4/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông TQT1, sinh năm 1972. *Có mặt.*
2. Bà NTTV2, sinh năm 1976.

Đều đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vân: Ông TQT1, sinh năm 1972. *Có mặt.*

Bị đơn: 1. Ông PVH3, sinh năm 1960; đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số 4, ngõ 100 phố Tây Sơn, phường Quang Trung, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; cư trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

2. Bà NTH4, sinh năm 1964; đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
NNCQLLQ5

2. Ông NQC6, sinh năm 1947; Trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

3. Bà TTT7, sinh năm 1971; Trú tại: Tiểu khu Phú Gia, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

4. Ông TVK8, sinh năm 1964; Trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, Thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

5. Ông NXH9, sinh năm 1965; Trú tại: Tiểu khu Đường, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà TTH5, ông NQC6, bà TTT7, ông TVK8, ông NXH9 là: Ông TQT1, sinh năm 1972; trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội. Có mặt.

6. Bà PTC10, sinh năm 1967; Trú tại: Thôn Đề Thám, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

7. Bà NTH11, sinh năm 1971; Trú tại: Thôn Đề Thám, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

8. Bà TTM12, sinh năm 1961; Trú tại: Thôn Cát Bi, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

9. Bà TTT13, sinh năm 1968; Trú tại: Thôn Cát Bi, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

10. Bà ĐTH14, sinh năm 1980; Trú tại: Thôn Hoàng Xá, xã Thống Nhất, huyện Thường Tín, TP Hà Nội.

11. Bà ĐTH15, sinh năm 1978; Trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

12. Bà LTTH16, sinh năm 1977; Trú tại: Tổ dân phố Giấy Cơ Khí, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

13. Bà NTP17, sinh năm 1974; Trú tại: Thôn Đề Thám, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

14. Ông NĐC18, sinh năm 1956; Trú tại: Thôn Phong Triều, xã Nam Triều, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

15. Bà NTMT19, sinh năm 1969; Trú tại: Tiểu khu Đường, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội ủy quyền cho bà LTTB20, sinh năm 1965; Trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội. *Có mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà PTC10, bà NTH11, bà TTM12, bà TTT13, bà ĐTH14, bà ĐTH15, bà LTTH16, bà NTP17, ông NĐC18 là: Bà NTMT19, sinh năm 1969; Trú tại: Tiểu khu Đường, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà NTMT19: Bà LTTB20. Có mặt.

16. Bà TTK21, sinh năm 1963; Trú tại: Thôn Đặng Xá, xã Vạn Điểm, huyện Thường Tín, TP Hà Nội.

17. Bà NTC22, sinh năm 1952; Trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54,

huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

18. Bà HTL23, sinh năm 1965; Trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

19. Bà PTL24, sinh năm 1953; Trú tại: Thôn Văn Minh, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội. *Có mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà TTK21, bà NTC22, bà HTL23 là: Bà PTL24, sinh năm 1953; Trú tại: Thôn Văn Minh, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội. *Có mặt.*

20. Bà LTB25, sinh năm 1963; Trú tại: Tổ dân phố Giấy Cơ Khí, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

21. Bà TTN26, sinh năm 1945; Trú tại: Tiểu khu Đường, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

22. Bà ĐTH27, sinh năm 1959; Trú tại: Tổ dân phố Giấy Cơ Khí, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

23. Ông ĐĐN28, sinh năm 1973; Trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, Hà Nội.

24. Ông ĐĐT29, sinh năm 1935; Trú tại: Thôn Đại Gia, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

25. Bà ĐTKL30, sinh năm 1980; Trú tại: Thôn Duyên Yết, xã Hồng Thái, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

26. Ông ĐXT31, sinh năm 1978; Trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

27. Bà LTH32, sinh năm 1957; Trú tại: Tiểu khu Đường, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.

28. Bà HTC33, sinh năm 1955; Trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

29. Bà NTK34, sinh năm 1953; Trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

30. Bà VTPL35, sinh năm 1957; Trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

31. Bà TTC36, sinh năm 1955; Trú Tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

32. Bà LTTB20, sinh năm 1965; Trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội. *Có mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà LTB25, bà TTN26, bà ĐTH27, ông ĐĐN28, ông ĐĐT29, bà ĐTKL30, ông ĐXT31, bà LTH32, bà HTC33, bà NTK34, bà VTPL35, bà TTC36 là: Bà LTTB20, sinh năm 1965; Trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội. *Có mặt.*

33. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông ĐVC37 là: Bà LTL38, sinh năm 1942; bà ĐTAT39, sinh năm 1964; ông ĐCQ40, sinh năm 1968; chị

ĐTKT41; sinh năm 1970; anh ĐCD42, sinh năm 1974; Đều trú tại: Thôn Đại Gia, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà LTL38, bà ĐTAT39, ông ĐCQ40, chị ĐTKT41 là: Anh ĐCD42, sinh năm 1974; trú tại: Thôn Đại Gia, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh ĐCD42: Bà LTTB20. Theo Giấy ủy quyền ngày 10/9/2022. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà PTL24, bà TTK21, anh ĐXT31, chị LTTH16, chị ĐTH15, chị ĐTH14, bà LTB25, bà ĐTH27, bà ĐTKL30, bà VTPL35, bà NTK34, bà NTC22, bà TTM12, bà PTC10, bà NTP17, bà TTT13, bà HTL23, bà NTH11, bà TTN26, bà HTC33, ông NĐC18, bà LTH32, ông ĐĐT29, bà NTMT19, bà LTTB20, bà TTC36, ông ĐĐN28 và anh ĐCD42 là: Luật sư Nguyễn Công Tá và luật sư Hoàng Quang Hợp - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Khôi Việt thuộc Đoàn luật sư TP Hà Nội. Luật sư Tá và Hợp có mặt.

34. Bà NTL43, sinh năm 1959; Trú tại: Thôn Đặng Xá, xã Vạn Điểm, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

35. Ông NXT44, sinh năm 1968; Trú tại: Thôn Nam Phú, xã Nam Phong, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông NXT44: Ông LVT45, sinh năm 1959; Trú tại: Thôn Nam Phú, xã Nam Phong, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền ngày 04/4/2022. Vắng mặt.

36. Ông LVT45, sinh năm 1959; Trú tại: Thôn Nam Phú, xã Nam Phong, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

37. Bà NTT46, sinh năm 1949; Trú tại: Thôn Nam Phú, xã Nam Phong, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội. *Vắng mặt.*

38. Ông TT47, sinh năm 1942; Trú tại: Tiểu khu Đường, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội. Ủy quyền cho bà LTTB20, sinh năm 1965; Trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội. *Có mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của ông TT47: Bà LTTB20. Theo Giấy ủy quyền ngày 10/9/2022. Có mặt.

39. Bà NTN48, sinh năm 1962; Trú tại: Thôn Văn Minh, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội. *Có mặt.*

40. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông NHT49 là: Chị NTT50, sinh năm 1968; trú tại: Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội; anh NTL51, sinh năm 1979; trú tại: Thôn Văn Minh, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội; chị NTC52, sinh năm 1972; trú tại: Thôn Cát Bi, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội; chị NTKC53, sinh năm 1970, trú tại: Thôn Văn Minh, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của chị NTT50, anh NTL51, chị NTC52 là: Chị NTKC53, sinh năm 1970, trú tại: Thôn Văn Minh, xã Nam Tiến, huyện Phú Xuyên,

Thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

41. UB54, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật là ông Trần Quang Trung – Chức vụ Chủ tịch; người đại diện theo uỷ quyền là ông Phạm Đình Hậu - Chức vụ Phó Chủ tịch. *Vắng mặt.*

42. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên; Địa chỉ: Thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật là bà Vũ Bích Thủy - Chức vụ Chi cục trưởng; người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn Đạt – Chức vụ Phó Chi cục trưởng. *Vắng mặt.*

Do có kháng cáo của ông TQT1 là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn ông TQT1 và bà NTTV2 do ông TQT1 làm đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Do có quan hệ quen biết nên năm 2010, ông cho vợ chồng ông PVH3, bà NTH4 vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), theo ông biết thì ông Hải, bà Hà vay tiền để kinh doanh vàng bạc (giấy vay nợ ông đã thất lạc không còn giữ). Đến khoảng đầu năm 2011 ông đến đòi tiền thì ông Hải, bà Hà hứa hẹn nhưng không trả được. Thời điểm đó cũng có nhiều người dân cho ông Hải, bà Hà vay tiền đến đòi nợ, có người thì được trả, có người thì nhà ông Hải, bà Hà không trả được. Nhà ông Hải, bà Hà vay tiền của nhiều người dân địa phương để kinh doanh, đến thời điểm cuối năm 2010 đầu năm 2011 không hiểu vì lý do gì mà nhà ông Hải, bà Hà có biểu hiện không có tiền trả nợ cho dân. Trong số những người cho ông Hải, bà Hà vay tiền, có 05 người cũng cho vợ chồng ông Hải, bà Hà vay tiền từ năm 2010 đến đòi nợ nhưng không được, cụ thể là: Bà TTT7 cho vay 500.000.000 đồng, bà TTH5 cho vay 375.000.000 đồng, ông TVK8 cho vay 250.000.000 đồng, ông NXH9 cho vay 250.000.000 đồng, ông NQC6 cho vay 120.000.000 đồng. Do ông Hải, bà Hà không có tiền trả nợ nên ông và 05 người này với ông Hải, bà Hà thỏa thuận phương án trả nợ bằng cách vợ chồng ông Hải, bà Hà gán cho nhóm 06 người các ông, bà thửa đất số 158b diện tích 95m² tờ bản đồ số 03 ở tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên của ông Hải, bà Hà (đã được UBND huyện Phú Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/10/2010 mang tên ông Hải, bà Hà) là hết nợ. Giữa các ông bà và ông Hải, bà Hà có lập biên bản thỏa thuận gán nợ ngày 10/3/2011, biên bản này được viết tay phôi tô ra 02 bản rồi ký tươi, ông đại diện cho bên nhận gán nợ giữ 01 bản, nhà ông Hải bà Hà giữ 01 bản; nội dung biên bản nêu gán nợ bằng đất, không ghi rõ cụ thể số tiền (biên bản này các bên không còn lưu giữ). Sau đó ông Hải, bà Hà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông bà (hiện do ông lưu giữ) và giao đất cho các ông bà quản lý (nhóm 06 người các ông bà đã để ông là người trực tiếp sử dụng, quản lý thửa đất cho đến nay). Sau khi nhận gán nợ thửa đất, ngày 10/3/2011 nhóm 06 người các ông

bà đã lập biên bản thống nhất với nhau về việc phân chia tiền khi bán được thửa đất 158b trên.

Sau đó để hợp thức hóa việc gán nợ, nhóm 06 người các ông đã bàn bạc làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hải, bà Hà với các ông bà. Do cùng lúc cả 06 người đứng tên mua là không phù hợp nên các ông bà thống nhất để vợ chồng ông đại diện đứng tên trên giấy tờ mua bán. Trong nhóm các ông bà thì bà TTT7 là người thạo về thủ tục giấy tờ nên để bà Thu làm hợp đồng. Sau đó bà Thu có đưa ông bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết sẵn thông tin bên bán, bên mua, thông tin về thửa đất, giá trị chuyển nhượng... Ông và vợ ông là NTTV2 ký bên mua, sau đó bà Thu đưa lại cho ông Hải bà Hà ký bên bán. Sau đó, bà Thu đi lo thủ tục, chứng thực, vợ chồng ông không có mặt tham gia vào các thủ tục chứng thực này. Sau này, bà Thu đã xin được chứng thực của UBND thị trấn PM54 vào hợp đồng, còn cụ thể bà Thu làm thủ tục chứng thực như thế nào thì ông không nắm được. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng, các ông bà đã liên hệ với cơ quan quản lý đất đai huyện Phú Xuyên là Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Xuyên để hỏi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, sang tên chủ sử dụng đất nhưng họ từ chối không làm và giải thích miệng vì ông Hải, bà Hà đang dính đến kiện tụng, đơn thư của nhiều người đòi tiền (việc các ông bà hỏi thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và việc cán bộ phòng đăng ký đất đai giải thích, từ chối không làm đều bằng miệng chứ không có văn bản giấy tờ gì, ông cũng không nhớ đã hỏi cán bộ nào và cán bộ nào giải thích, từ chối không làm). Được giải thích như vậy, các ông bà không làm thủ tục nộp hồ sơ đăng ký đất đai nữa, do vậy đến nay các ông bà chưa đăng ký quyền sử dụng đất, chưa sang tên chủ sử dụng thửa đất số 158b trên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông PVH3, bà NTH4.

Cuối năm 2018 đầu năm 2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên có Quyết định và tiến hành cưỡng chế kê biên thửa đất 158b nêu trên để thi hành án các khoản nợ của ông Hải, bà Hà. Vợ chồng ông xuất trình hợp đồng mua bán thửa đất này có chứng thực của UBND thị trấn PM54 ngày 15/3/2011 và trình bày nhà đất này đã bán cho vợ chồng ông, không thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Hải, bà Hà. Chi cục Thi hành án đã thông báo, hướng dẫn vợ chồng ông khởi kiện ra Tòa để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vì vậy vợ chồng ông đã khởi kiện ra TAND huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội yêu cầu giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b từ bản đồ số 03 tại tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Hải bà Hà, theo đó xác định vợ chồng ông là người có quyền sở hữu, quyền sử dụng thửa đất số 158b này. Không đề nghị Tòa án giải quyết việc chung thửa đất 158b hay phân chia thửa đất này giữa ông và các ông bà TTT7, TTH5, TVK8, Nguyễn Xuân Hoà, NQC6. Trường hợp Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất

số 158b trên thì vợ chồng ông không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này về hậu quả pháp lý của hợp đồng, về đòi nợ ông Hải, bà Hà tiền vay.

Bị đơn ông PVH3 và bà NTH4 thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông bà có thửa đất số 158b diện tích 95m² tờ bản đồ số 03 tại tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Phú Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/10/2010 mang tên ông bà. Trong khoảng từ năm 2010 đến năm 2011 ông bà vay nợ nhiều người dân tại địa phương nhưng không có tiền trả, trong đó có vay nợ tiền của ông TQT1, bà TTT7, bà TTH5, ông TVK8, ông NXH9, ông NQC6 với tổng số tiền khoảng 2.495.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên tháng 3/2011 vợ chồng ông bà đã thoả thuận gán thửa đất số 158b trên cho 06 người gồm ông Thắng, bà Thu, bà Hoa, ông Khang, ông Hoà, ông Chiến để trả nợ. Khi thoả thuận gán nợ các bên có lập văn bản nhưng đến nay vợ chồng ông bà không giữ, ông bà chỉ biết gán đất cho xong nợ. Các bên chỉ viết giấy cho nhau, không chứng thực. Sau đó một thời gian, bà TTT7 mang giấy tờ đến nhà nhờ vợ chồng ông bà ký bên bán để sang tên thửa đất, ông bà không rõ việc chứng thực ở chính quyền như thế nào, ông bà không đi làm chứng thực. Từ thời điểm gán nợ, vợ chồng ông bà bàn giao nhà đất cho bà Thu đến nhận giấy tờ và quản lý nhà đất. Ông bà không liên quan đến thửa đất này nữa.

Đến khoảng cuối năm 2018 đầu năm 2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên có Quyết định cưỡng chế kê biên thửa đất số 158b nêu trên để thi hành án các khoản nợ của ông bà đã được xác định bằng các bản án của Tòa án, ông bà đã trình bày thửa đất này đã gán nợ, không phải tài sản của ông bà nhưng Chi cục Thi hành án vẫn tổ chức cưỡng chế kê biên nhà đất này vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông bà. Sau đó Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên đã thông báo, hướng dẫn các bên liên quan khởi kiện ra Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vợ chồng ông bà khẳng định việc gán nợ là tự nguyện, đúng sự thật, không nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Quan điểm của ông bà là thửa đất này ông bà gán nợ cho ông Thắng, bà Thu, bà Hoa, ông Khang, ông Hoà, ông Chiến, không phải ông bà bán đất. Nay vợ chồng ông TQT1, bà NTTV2 khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b diện tích 95m² tờ bản đồ số 03 ở tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội và đề nghị Tòa xác định thửa đất số 158b này là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Thắng, bà Vân; vợ chồng ông bà đồng ý, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thắng, bà Vân.

Trường hợp Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b trên thì vợ chồng ông bà không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này về hậu quả pháp lý của hợp đồng, về việc vay nợ tiền giữa ông bà với ông Thắng, bà Thu, bà Hoa, ông Khang, ông Hoà, ông Chiến.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà TTT7, bà TTH5, ông TVK8, ông Nguyễn Xuân Hoà, ông NQC6 do ông TQT1 làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Các ông bà đều thống nhất với trình bày của nguyên đơn ông TQT1: Về việc ông bà cho ông Hải, bà Hà vay nợ tiền; việc giữa các ông bà với ông Hải, bà Hà thỏa thuận gán nợ thửa đất số thửa đất số 158b diện tích 95m² tờ bản đồ số 03 ở tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội và thỏa thuận giữa các ông bà về phân chia tiền khi bán được thửa đất 158b trên; cũng như thỏa thuận của các ông bà về hợp thức hóa việc gán nợ thửa đất bằng cách làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vợ chồng ông Thắng, bà Vân đứng tên trên giấy tờ mua bán đất.

Ngoài ra, bà TTT7 xác nhận bà là người làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b trên đưa cho vợ chồng ông Thắng, bà Vân ký bên mua rồi đưa lại cho vợ chồng ông Hải, bà Hà ký bên bán, sau đó bà Thu mang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cùng giấy tờ đất ra UBND thị trấn PM54 xin chứng thực.

Quan điểm của các ông bà là đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Thắng, chị Vân về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b trên, theo đó xác định vợ chồng anh Thắng, chị Vân là người có quyền sở hữu, quyền sử dụng thửa đất số 158b này. Không đề nghị Tòa án giải quyết việc chung thửa đất 158b hay phân chia thửa đất này giữa các ông bà và ông Thắng. Trường hợp Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b trên thì các ông bà không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này về hậu quả pháp lý của hợp đồng, về đòi nợ ông Hải, bà Hà tiền vay.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông bà: PTC10, NTH11, TTM12, TTT13, ĐTH14, ĐTH15, LTTH16, NTP17, NĐC18, NTMT19 (do bà NTMT19 làm đại diện theo ủy quyền); TTK21, NTC22, HTL23, PTL24 (do bà PTL24 làm đại diện theo ủy quyền); LTB25, TTN26, ĐTH27, ĐĐN28, ĐĐT29, ĐTKL30, ĐXT31, LTH32, HTC33, NTK34, VTPL35, TTC36, LTTB20 (do bà LTTB20 làm đại diện theo ủy quyền); bà NTL43, ông NXT44, ông LVT45, bà NTT46 cùng thống nhất trình bày:

Trong khoảng thời gian 2010, 2011 các ông bà cho vợ chồng ông PVH3, bà NTH4 vay tiền. Sau khi vay tiền được khoảng một thời gian thì vợ chồng ông bà Hải, Hà vỡ nợ không trả được tiền. Vì vậy, kể từ tháng 11/2011 các ông bà đã làm đơn tố giác ông Hải, bà Hà đến Công an thành phố Hà Nội về việc vợ chồng ông Hải, bà Hà chiếm đoạt số tiền vay nợ và đề nghị giải quyết buộc ông Hải, bà Hà phải trả số tiền vay nợ. Công an thành phố Hà Nội đã thụ lý đơn, tiến hành điều tra, xác minh cùng trong vụ án NTC22 lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản bị khởi tố ngày 17/10/2011 do Cúc vay tiền của nhiều người bỏ trốn trong đó có liên quan đến ông bà Hải, Hà. Quá trình giải quyết đơn của các ông bà, Công an thành phố Hà Nội đã về thị trấn PM54 xác minh, điều tra giải quyết vụ việc,

tại buổi làm việc phía vợ chồng ông bà Hải, Hà đã nhận nợ với các ông bà đồng thời hứa sẽ bán tài sản trả nợ các ông bà trong 08 tháng. Tuy nhiên, sau đó ông bà Hải, Hà không thực hiện cam kết trả nợ. Đến ngày 28/5/2012 Công an thành phố Hà Nội đã ban hành kết luận điều tra số 180/KLĐT-PC44 về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của NTC22, trong đó có nội dung nhận xét ông Hải, bà Hà có trách nhiệm thanh toán trả số nợ đã vay cho các ông bà. Năm 2012 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án NTC22 trong có phần liên quan ông Hải, bà Hà nợ các ông bà tiền. Năm 2013 Tòa phúc thẩm tại Hà Nội – Tòa án nhân dân tối cao xét xử phúc thẩm vụ án. Năm 2016 Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm vụ án đã hủy bản án phúc thẩm phần dân sự liên quan vay nợ giữa ông Hải, bà Hà với các ông bà trong vụ án. Đến năm 2017 Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm lại vụ án đã xác định các ông bà có quyền khởi kiện đòi nợ ông bà Hải, Hà theo quy định pháp luật. Vì vậy năm 2018 các ông bà đã khởi kiện đòi nợ ông bà Hải, bà Hà ra Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên và đều được Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên tuyên buộc vợ chồng ông Hải, bà Hà trả số tiền vay nợ cho các ông bà. Sau khi các bản án có hiệu lực pháp luật, các ông bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án đối với ông Hải, bà Hà ra tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên. Chi cục Thi hành án đã xác minh thửa đất số 158b thuộc tờ bản đồ số 03 ở tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Hải, bà Hà nên đã ra Quyết định và tổ chức cưỡng chế kê biên đối với thửa đất này. Lúc này phát sinh việc vợ chồng ông TQT1 và bà NTTV2 cho rằng đã được ông Hải, bà Hà tặng cho thửa đất này, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên đã thông báo cho các ông bà được biết và hoãn việc thi hành án đồng thời thông báo, hướng dẫn các bên khởi kiện ra Tòa liên quan đến tài sản thi hành án là thửa đất trên. Nay vợ chồng ông Thắng, bà Vân khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b tờ bản đồ số 03 thuộc tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội giữa vợ chồng ông Hải, bà Hà với vợ chồng ông Thắng, bà Vân, theo đó xác định vợ chồng ông Thắng, bà Vân là người có quyền sở hữu, quyền sử dụng thửa đất số 158b này; quan điểm của các ông bà như sau:

Kể từ khi ông Hải, bà Hà chuyển nhượng cho ông Thắng, bà Vân thửa đất số 158b đến nay các bên chưa đăng ký quyền sử dụng đất, chưa sang tên chủ sử dụng thửa đất này tại cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b này chưa có hiệu lực pháp luật; mặt khác tại thời điểm chuyển nhượng cho ông Thắng, bà Vân thửa đất số 158b thì ông Hải, bà Hà đang còn nợ tiền nhiều người trong đó có các ông bà nên việc chuyển nhượng đất này là tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ các ông bà. Vì vậy, đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thắng, bà Vân về công nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b, theo đó không

chấp nhận ông Thắng, bà Vân có quyền sở hữu, quyền sử dụng thửa đất này để Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên tiếp tục thi hành án thửa đất này.

Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên đã ra Quyết định và tổ chức cưỡng chế kê biên đối với thửa đất số 158b để thi hành các bản án đã có hiệu lực pháp luật theo đơn đề nghị thi hành án của các ông bà là đúng quy định.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông bà: LTL38, ĐTAT39, ĐCQ40, ĐTKT41, ĐCD42 (do ông ĐCD42 làm đại diện theo ủy quyền); NTT50, NTL51, NTC52, NTKC53 (do bà NTKC53 làm đại diện theo ủy quyền); TT47, Nguyễn Thị Liên trình bày:

Các ông bà đều có quan điểm: Kể từ khi ông Hải, bà Hà chuyển nhượng cho ông Thắng, bà Vân thửa đất số 158b đến nay các bên chưa đăng ký quyền sử dụng đất, chưa sang tên chủ sử dụng thửa đất này tại cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b này chưa có hiệu lực pháp luật; mặt khác tại thời điểm chuyển nhượng cho ông Thắng, bà Vân thửa đất số 158b thì ông Hải, bà Hà đang còn nợ tiền nhiều người trong đó có các ông bà nên việc chuyển nhượng đất này là tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ các ông bà. Vì vậy đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thắng, bà Vân về công nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b để Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên tiếp tục thi hành án thửa đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên trình bày:

Năm 2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên nhận được đơn yêu cầu Thi hành án của những người được thi hành án đối với người bị thi hành án là ông PVH3, bà NTH4 theo các bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật về buộc ông Hải, bà Hà thanh toán trả số tiền nợ cho những người được thi hành án. Sau khi xác minh tài sản thi hành án, thể hiện ông Hải, bà Hà có tài sản đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 158b tờ bản đồ số 03 tại tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên đã ra Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 25/12/2018 về việc cưỡng chế kê biên thửa đất này. Sau đó, quá trình thi hành án, vợ chồng ông TQT1, bà NTTV2 có trình bày thửa đất nêu trên là của ông Thắng, bà Vân nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hải, bà Hà. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên đã thông báo, hướng dẫn các bên liên quan khởi kiện ra Tòa để giải quyết liên quan đến thửa đất đang bị thi hành án này. Nay ông Thắng, bà Vân khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b tờ bản đồ số 03 ở tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội, theo đó xác định vợ chồng ông Thắng, bà Vân là người có quyền sở hữu, quyền sử dụng thửa đất số 158b này, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng thửa đất số 158b này thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên sẽ tiếp tục xử lý tài sản thi hành án là thửa đất này theo quy định; còn trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên sẽ giải tỏa thi hành án đối với thửa đất này và lúc này các quyết định thi hành án, cưỡng chế, kê biên thửa đất này sẽ hết hiệu lực.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UB54, huyện Phú Xuyên, Hà Nội có quan điểm:

Theo hồ sơ do đương sự cung cấp thì người ký xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b tờ bản đồ số 03 ở tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội là ông Nguyễn Quốc Sứ – Chủ tịch UBND thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội nhiệm kỳ năm 2011-2016. Sau khi rà soát hệ thống lưu giữ thì UBND thị trấn PM54 không thấy có lưu giữ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, không có lưu giữ hồ sơ chứng thực hợp đồng này. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông TQT1 và bà NTTV2 về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 158b tờ bản đồ số 03 tại tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng ông PVH3, bà NTH4 và bên nhận chuyển nhượng ông TQT1, bà NTTV2. Không chấp nhận yêu cầu của ông TQT1 và bà NTTV2 về xác định ông TQT1 và bà NTTV2 là người có quyền sở hữu, quyền sử dụng thửa đất số 158b tờ bản đồ số 03 tại tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, thi hành án của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, ông TQT1 là nguyên đơn trong vụ án kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông TQT1 và bà NTTV2 với vợ chồng ông PVH3 và bà NTH4 tại thửa đất số 158b, tờ bản đồ số 03 diện tích 95m² tại Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội là đúng. Xác định vợ chồng ông Thắng, bà Vân là chủ sử dụng thửa đất số 158b, tờ bản đồ số 03 diện tích 95m² tại Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày mặc dù ông cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Hải bà Hà giao cho nhưng chưa đi làm thủ tục sang tên thửa đất 158b, tờ bản đồ số 03 diện tích 95m² tại Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội tại

Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Xuyên là do bà Hoa, ông Chiến, bà Thu, ông Khang, ông Hòa mỗi người giữ một loại giấy tờ liên quan đến thửa đất trên nên ông không làm thủ tục sang tên ông và bà Vân được. Ngoài ra ông còn có ý kiến trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà Hà thì vợ chồng bà Hà phải có trách nhiệm đối với khoản nợ của ông.

Bị đơn bà Hà trình bày: bà có mở cửa hàng vàng và nhân dân trong vùng đến gửi tiền bà để tính lãi, một số người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan đã có quan hệ vay mượn từ năm 2009, sau này khoảng năm 2010 bà không trả được nên có viết giấy chốt nợ trên cơ sở cả gốc cả lãi, hiện bà nợ rất nhiều người và không nhớ được tổng nợ là bao nhiêu, bà đề nghị các chủ nợ cho bà được trả nợ dần, ngoài ra bà Hà, ông Khang, bà Thu đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Thắng.

Một số những người có quyền liên quan có mặt và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của những người liên quan trình bày luận cứ và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của các nguyên đơn trong hạn luật định, nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được coi là hợp lệ về hình thức.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông TQT1 và bà NTTV2 với vợ chồng ông PVH3 và bà NTH4 tại thửa đất số 158b, tờ bản đồ số 03 diện tích 95m² tại Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội là đúng. Xác định vợ chồng ông Thắng, bà Vân là chủ sử dụng thửa đất số 158b, tờ bản đồ số 03 diện tích 95m² tại Tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy, ý kiến của đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông TQT1 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Nguyên đơn, đại diện nguyên đơn, bị đơn bà Hà có mặt, một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt. Bị đơn ông Hải và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng

mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của ông TQT1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Năm 2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên nhận được đơn yêu cầu Thi hành án của những người được thi hành án đối với người bị thi hành án là ông PVH3, bà NTH4 theo các bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật về việc buộc ông Hải, bà Hà thanh toán trả số tiền nợ cho những người được thi hành án. Sau khi xác minh tài sản thi hành án, thể hiện ông PVH3, bà NTH4 có tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 158b tờ bản đồ số 03, diện tích 95m² tại tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên đã được UBND huyện Phú Xuyên, Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/10/2010. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên đã ra Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 25/12/2018 về việc cưỡng chế kê biên thửa đất này.

Khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên tiến hành kê biên đối với thửa đất trên, ông TQT1 và bà NTTV2 không nhất trí, cho rằng thửa đất nêu trên của ông Thắng, bà Vân đã nhận chuyển nhượng của ông Hải, bà Hà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 15/3/2011 của Ủy ban nhân dân thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên. Sau đó ông Thắng, bà Vân khởi kiện ông Hải, bà Hà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b, diện tích 95m² tờ bản đồ số 03 tại tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội, theo đó xác định ông Thắng, bà Vân là người có quyền sở hữu, quyền sử dụng thửa đất số 158b này.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, ông Thắng, bà Vân giao nộp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 158b, diện tích 95m² tờ bản đồ số 03 tại tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội có chứng thực của UBND thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội ngày 15/3/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Hải, bà Hà và bên nhận chuyển nhượng là ông Thắng, bà Vân.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông TQT1, bà NTTV2, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình tố tụng vụ án, phía nguyên đơn ông TQT1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà TTT7, bà TTH5, ông TVK8, ông Nguyễn Xuân Hoà, ông NQC6 cùng phía bị đơn ông PVH3, bà NTH4 đều xác nhận thửa đất số 158b này là ông Hải, bà Hà gán nợ cho ông Thắng, bà Thu, bà Hoa, ông Khang, ông Hoà, ông Chiến để xong khoản nợ 2.495.000.000 đồng, chứ không phải là mua bán đất, số tiền mua bán đất 800.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất chỉ mang tính hình thức.

Mặt khác xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b giữa ông PVH3, bà NTH4 và ông TQT1, bà NTTV2, về hình thức thể hiện có chứng thực của UBND thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội; tuy nhiên

các bên tham gia giao dịch không thực hiện đúng quy định tại Điều 11 Nghị định số 75/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực, không tự mình ký trước mặt người thực hiện chứng thực. Về hình thức giao dịch dân sự chưa phù hợp theo quy định tại Khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005 về việc đăng ký quyền sử dụng đất; ông TQT1, bà NTTV2 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa tuân thủ theo quy định về đăng ký quyền sử dụng đất được quy định tại các Điều 46, 107 Luật đất đai năm 2003 và Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b tờ bản đồ số 03 tại tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng là ông PVH3, bà NTH4 và bên nhận chuyển nhượng là ông TQT1, bà NTTV2 chưa có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 439 và Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 158b trên, phía vợ chồng ông Hải, bà Hà đang còn nợ tiền vay của rất nhiều người trong đó có những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại phiên tòa hôm nay bà Hà khẳng định bà có mở cửa hàng vàng và nhân dân trong vùng đến gửi tiền bà để lấy lãi, một số người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan trong vụ án này đã có quan hệ vay mượn với bà từ năm 2009, sau này khoảng năm 2010 bà không trả được nên có viết giấy chốt nợ trên cơ sở cả gốc cả lãi.

Vì vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thắng, bà Vân về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b tờ bản đồ số 03 tại tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng ông Hải, bà Hà và bên nhận chuyển nhượng ông Thắng, bà Vân cùng yêu cầu xác định ông Thắng, bà Vân là người có quyền sở hữu, quyền sử dụng thửa đất số 158b này là có cơ sở phù hợp với pháp luật. Thửa đất số 158b tờ bản đồ số 03 tại tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội đứng tên người sử dụng đất ông PVH3, bà NTH4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 849080 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/10/2010. Do các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158b tờ bản đồ số 03 tại tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội và về việc đòi nợ tiền vay giữa ông TQT1, bà TTT7, bà TTH5, ông TVK8, ông Nguyễn Xuân Hoà, ông NQC6 với ông PVH3, bà NTH4 trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, trường hợp nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Từ nhận định trên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông TQT1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Về án phí: Ông Thắng bà Vân phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 185 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 124, Khoản 2 Điều 439, Điều 692 và Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 46; Điều 107 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông TQT1.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông TQT1 và bà NTTV2 về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 158b tờ bản đồ số 03 tại tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội giữa bên chuyển nhượng ông PVH3, bà NTH4 và bên nhận chuyển nhượng ông TQT1, bà NTTV2. Không chấp nhận yêu cầu của ông TQT1 và bà NTTV2 về xác định ông TQT1 và bà NTTV2 là người có quyền sở hữu, quyền sử dụng thửa đất số 158b tờ bản đồ số 03 tại tiểu khu Phú Thịnh, thị trấn PM54, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông TQT1 và bà NTTV2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0005281 ngày 22/02/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông TQT1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0047597 ngày 05/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Phú Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Phú Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Lan Anh