

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 157/2021/DS-PT

Ngày: 26-9-2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng vay tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

T1 phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết

Các T1 phán: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân, ông Nguyễn Ngọc Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 136/2021/TLPT-DS ngày 17/8/2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2021/DS-ST, ngày 28/5/2021, của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 150/2021/QĐ-PT, ngày 19/8/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị H; trú tại: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Huy U, bà Cao Thị Mai L; trú tại: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh E1 – Đắk Lắk; địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Văn Phòng Công Chứng Đ; địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Trần Thị Y; trú tại: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Ngô Thị H1;

- Ông Trần Văn T;
- Ông Trần Đình K;
- Ông Phạm Văn S;
- Bà Phạm Thị B1;
- Bà Lê Thị K1;
- Bà Vũ Thị T1;

Cùng trú tại: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; đều vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Vũ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Vũ Thị H trình bày:

Ngày 16/10/2018 tôi (Vũ Thị H) và vợ chồng ông Vũ Huy U', bà Cao Thị Mai L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó vợ chồng ông Vũ Huy U' và bà Cao Thị Mai L có chuyển nhượng cho tôi các thửa đất số 57, 259, 260 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã H2, thành phố B và thửa đất số 03, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã E, thành phố B tại Giấy sang nhượng viết tay. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng các lô đất nêu trên là 4.570.000.000 đồng nhưng thực tế mới thanh toán 1.922.493.151 đồng, trong đó gồm 910.000.000 đồng ông U', bà L đã vay tôi vào ngày 24/8/2018, ngày 07/7/2018 và 1.012.493.151 đồng tôi trả vào Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh E1, Đắk Lắk để ông U', bà L rút giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất ra khỏi Ngân hàng, số tiền còn lại các bên thỏa thuận sẽ thanh toán khi hoàn thiện thủ tục sang tên.

Ngày 18/10/2018, hai bên đã ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ cùng ngày. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, tôi liên hệ với cơ quan thẩm quyền để được sang tên thì không thành bởi tài sản đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Việc sang nhượng đất chỉ mới thực hiện ký hợp đồng chứ chưa giao đất trên thực tế; Ông U', bà L vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất nêu trên mà không có biến động, thay đổi hiện trạng hay ai lấn chiếm; Hiện nay giá trị các QSD đất nói trên vẫn tương đương giá thỏa thuận trong hợp đồng đã ký giữa các bên. Vì vậy tôi (H) không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ, không định giá đối với diện tích các QSD đất nói trên.

Về số tiền chuyển nhượng là tiền riêng của tôi (H) và việc chuyển nhượng cũng không liên quan gì đến chồng tôi nên tôi đề nghị Tòa án không đưa chồng tôi vào tham gia tố tụng.

Các bản chính GCNQSD đất số AO 772950 được UBND thành phố B ngày 23/4/2009, GCNQSD đất số BN 575419 được UBND thành phố B cấp ngày 26/3/2013, GCNQSD đất số CL 069526 được Sở tài nguyên tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/10/2017 mà tôi đang giữ từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì tôi sẽ trả lại cho bị đơn sau khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ đối với tôi.

Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án thì chúng tôi không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Đối với việc tôi trả tiền vào Ngân hàng thay cho bà L ông U' và Ngân hàng đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L ông U' thì tôi (H) không có ý kiến khiếu nại gì.

Nay tôi khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

- Hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng ngày 18/10/2018 giữa tôi và vợ chồng ông U', bà L, vì sau khi ký kết hợp đồng thì tài sản đã bị ngăn chặn nên không còn để chuyển nhượng;

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bị hủy: Buộc ông Vũ Huy U', bà Cao Thị Mai L phải trả cho tôi số tiền 1.012.493.151 đồng (là tiền tôi đã trả vào Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh E1, Đắk Lắk để rút 03 GCNQSD đất ra để chuyển nhượng) và yêu cầu được quyền ưu tiên thanh toán; Sau đó tôi sẽ trả các bản chính GCNQSD đất nói trên cho bà L, ông U'.

- Buộc ông Vũ Huy U', bà Cao Thị Mai L phải trả cho tôi số tiền 910.000.000 đồng (là tiền còn nợ theo 02 giấy vay tiền vào ngày 07/7/2018 và ngày 24/8/2018 với tổng số tiền là 1.080.000.000 đồng, đã trả 170.000.000 đồng);

Tổng hai khoản tiền tôi yêu cầu ông Vũ Huy U', bà Cao Thị Mai L phải trả cho tôi là 1.922.493.151 đồng và lãi suất trong quá trình thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác.

*** Bị đơn - Ông Vũ Huy U' và bà Cao Thị Mai L trình bày:**

Ngày 18/10/2018, vợ chồng tôi (U', L) có sang nhượng cho bà Vũ Thị H các thửa đất số 57, 259, 260 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã H2, thành phố B và thửa đất số 03, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã E, thành phố B. Các hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 18/10/2018.

Hai bên thỏa thuận tổng giá trị chuyển nhượng các lô đất nêu trên là 4.570.000.000 đồng, nhưng thực tế mới thanh toán 1.922.493.151 đồng, trong đó gồm 910.000.000 đồng vợ chồng tôi đã vay bà H trước đó (ngày 24/8/2018, ngày 07/7/2018) và 1.012.493.151 đồng bà H đã thay chúng tôi trả vào Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh E1, Đắk Lắk để vợ chồng tôi (U', L) rút GCNQSD đất ra khỏi Ngân hàng, số tiền còn lại các bên thỏa thuận sẽ thanh toán khi hoàn thiện thủ tục sang tên.

Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chúng tôi liên hệ với cơ quan thẩm quyền để được sang tên thì không thành bởi tài sản đang bị ngăn chặn.

Việc sang nhượng đất chỉ mới thực hiện ký hợp đồng chứ chưa giao đất trên thực tế; vợ chồng tôi (U', L) vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất nêu trên mà không có biến động, thay đổi hiện trạng hay ai lấn chiếm; Hiện nay giá trị các QSD đất nói trên vẫn tương đương giá thỏa thuận trong hợp đồng đã ký

giữa các bên. Vì vậy chúng tôi không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ, không định giá đối với diện tích các QSD đất nói trên.

Về việc chuyển nhượng là giữa bà H và vợ chồng tôi, không liên quan gì đến ai khác nên đề nghị Tòa án không đưa thêm người liên quan vào tham gia tố tụng.

Nay bà H khởi kiện thì vợ chồng tôi (U', L) có ý kiến như sau:

- Đối với yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng cùng ngày 18/10/2018 tại Văn phòng Công chứng Đ, số 015448 và số 015449 quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bà H và vợ chồng tôi (U', L) thì chúng tôi đồng ý;

- Đối với yêu cầu buộc chúng tôi (U', L) phải trả cho bà H số tiền 910.000.000 đồng (*là số tiền nợ theo 02 giấy vay tiền ngày 07/7/2018 và ngày 24/8/2018 với tổng số tiền là 1.080.000.000 đồng, đã trả 170.000.000 đồng*) thì chúng tôi đồng ý;

- Đối với yêu cầu chúng tôi phải trả cho bà H số tiền 1.012.493.151 đồng (là tiền bà H đã trả vào Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT - Chi nhánh E1 để rút 03 GCNQSD đất ra để chuyển nhượng) thì chúng tôi đồng ý; Riêng yêu cầu của bà H về việc được quyền ưu tiên thanh toán số tiền 1.012.493.151 đồng thì chúng tôi đề nghị giải quyết theo pháp luật.

- Đối với các bản chính GCNQSD đất số AO772950, BN575419 do UBND TP. B cấp ngày 23/4/2009, ngày 26/3/2013 và GCNQSD đất số CL 069526 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/10/2017 thì đều do bà H quản lý từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng; Các quyền sử dụng đất này đã bị kê biên theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án và chúng tôi không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Riêng việc bà H trả tiền vào Ngân hàng E1 thay cho chúng tôi và Ngân hàng đã trả lại 03 GCNQSD đất nói trên cho chúng tôi thì vợ chồng chúng tôi và bà H không có khiếu nại gì.

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

1. *Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh E1 - Đắk Lắk* tại công văn số 03/CV-EAT ngày 15/3/2021 có ý kiến: Ngày 31/8/2018 ông U' bà L có vay Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Chi nhánh E1 số tiền 1.000.000.000 đồng; Tài sản thế chấp gồm: QSD đất số CL069526 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/10/2017, QSD đất số AO772950, BN575419 do UBND TP. B cấp ngày 23/4/2009, ngày 26/3/2013 (xác nhận biến động chuyển nhượng ngày 11/11/2016, ngày 27/3/2018). Ngày 18/10/2018 bà H tự nguyện trả cho Ngân hàng chi nhánh E1 số tiền 1.012.493.151 đồng. Ngân hàng chi nhánh E1 sau khi tất toán khoản vay của ông U' bà L và đã trả lại tài sản thế chấp cho ông U' bà L đúng theo quy định.

Do xét thấy Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Chi nhánh E1 sau khi trả lại tài sản cho khách hàng vay, chính chủ tài sản đã nhận lại tài sản từ ngân hàng và

sau đó không có khiếu nại nào từ bà H, cũng như khách hàng vay ông U' bà L. Vì vậy Ngân hàng E1 không còn liên quan tới món vay của ông U'.

2. *Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Đ tại bản tự khai trình bày:* Ngày 18/10/2018, vợ chồng ông U' bà L cùng bà H đến Văn phòng công chứng Đ để yêu cầu văn phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất các thửa đất nói trên. Sau khi nhận hồ sơ, Văn phòng công chứng đã kiểm tra hồ sơ và giải thích quyền, nghĩa vụ cho các bên. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên hoàn toàn tự nguyện, công chứng viên đã ký công chứng đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3. *Bà Ngô Thị H1 trình bày:* Năm 2018 tôi có cho ông Vũ Huy U', bà Cao Thị Mai L vay tổng số tiền là 1.700.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng U' L không trả nợ cho tôi nên tôi đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án và hai bên đã thỏa thuận được tại Tòa án. Sau đó đã qua thi hành án và Chi cục thi hành án dân sự đã ra quyết định thi hành án nhưng vì bà H khởi kiện ông U', bà L nên không thi hành được. Do trong thời gian tôi khởi kiện và đến khi thi hành án bà H chưa khởi kiện L U'; Nay bà H yêu cầu được ưu tiên thanh toán thì tôi không đồng ý vì làm ảnh hưởng quyền lợi của tôi.

4. *Bà Trần Thị Y trình bày:* Năm 2018 tôi có cho ông Vũ Huy U', bà Cao Thị Mai L vay tổng số tiền là 160.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng U' L không trả nợ cho tôi nên tôi đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án và đã qua thi hành án. Nay bà H khởi kiện vợ chồng ông U', bà L về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tôi không liên quan nên không có ý kiến gì; Đối với việc bà H yêu cầu được ưu tiên thanh toán thì tôi không đồng ý vì bà H khởi kiện sau khi chúng tôi đã có quyết định thi hành án, việc bà H được ưu tiên thì làm ảnh hưởng quyền lợi của tôi.

5. *Ông Phạm Văn S tại biên bản làm việc trình bày:* Năm 2018 trong quá trình làm ăn tôi có cho ông Vũ Huy U' và bà Cao Thị Mai L vay tổng số tiền là 2.250.000.000 đồng. Đến hạn trả nợ, ông U' bà L không trả được tiền cho tôi nên tôi đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án và hai bên đã thỏa thuận được tại Tòa án. Sau đó tôi đã làm đơn và Chi cục thi hành án dân sự TP. B đã ra quyết định thi hành án nhưng vì bà H khởi kiện ông U', bà L nên không thi hành được. Nay bà H khởi kiện vợ chồng ông U', bà L về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được ưu tiên thanh toán thì tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho tôi.

6. *Ông Trần Văn T tại bản tự khai trình bày:* Năm 2018 tôi có cho ông Vũ Huy U', bà Cao Thị Mai L mượn số tiền là 450.000.000 đồng nhưng không trả nợ nên tôi khởi kiện ra Tòa án và đã yêu cầu thi hành án nhưng đến nay tôi chưa nhận được số tiền nào. Nay bà H khởi kiện vợ chồng U', L về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thì tôi không liên quan nên không có ý kiến gì; Đối với việc bà H yêu cầu được ưu tiên thanh toán thì tôi không đồng ý vì sẽ làm ảnh hưởng quyền lợi của tôi và tôi đã khởi kiện trước, còn bà H khởi kiện sau.

7. Ông Trần Đình K tại bản tự khai trình bày: Năm 2018 tôi có cho ông Vũ Huy U', bà Cao Thị Mai L vay số tiền là 1.500.000.000 đồng, vợ chồng L U' đã trả 240.000.000 đồng, còn nợ 1.260.000.000 đồng. Tôi đã làm đơn ra Tòa án và Tòa án đã ra quyết định công nhận thỏa thuận; Sau đó tôi yêu cầu thi hành án nhưng đến nay tôi chưa được thi hành khoản tiền nào. Nay bà H khởi kiện vợ chồng U', L về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thì tôi không có ý kiến gì; Đối yêu cầu được ưu tiên thanh toán thì tôi không đồng ý vì sẽ làm ảnh hưởng quyền lợi của tôi và vì bà H khởi kiện sau tôi.

8. Bà Lê Thị K1 tại bản tự khai trình bày: Tôi có quen biết với vợ chồng ông Vũ Huy U' và bà Cao Thị Mai L và có làm ăn, cho vay mượn. Qua thời gian vợ chồng bà L, ông U' còn nợ tiền tôi nhưng không trả nên tôi đã làm đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định công nhận sự thỏa thuận số 53/2019/QĐST-DS ngày 15/5/2019, trong đó: Ông U' và bà L phải liên đới trả cho tôi số tiền 5.000.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất (chỉ tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án khi có đơn yêu cầu). Tuy nhiên cho đến nay, mặc dù tôi đã gửi đơn và cơ quan thi hành án đã ra quyết định thi hành nhưng ông U' và bà L tôi chưa trả khoản tiền nào cho tôi.

Ngoài ra trong khi khởi kiện ông U' bà L thì tôi có làm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để tránh việc tẩu tán tài sản, trốn nợ. Tại quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2018/QĐ-BPKCTT ngày 22/10/2018 đã phong tỏa tài sản của ông U' và bà L để đảm bảo cho việc thi hành án trong vụ kiện của tôi; Tài sản bị phong tỏa gồm: Các GCNQSD đất số AO772950 (thửa đất số 57, tờ bản đồ 16 tại xã H2), BN575419 (thửa đất số 259, 260, tờ bản đồ 16 tại xã H2) do UBND TP. B cấp ngày 23/4/2009, ngày 26/3/2013 (xác nhận biến động chuyển nhượng ngày 11/11/2016, ngày 27/3/2018) và GCNQSD đất số CL069526 (thửa đất số 3, tờ bản đồ 30 tại xã E) do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/10/2017. Quá trình giải quyết vụ án và áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cho đến nay thì ông U' bà L không tranh chấp và cũng không ai khiếu nại gì.

Nay bà H khởi kiện vợ chồng U', L về việc trả tiền vay và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật; Riêng đối với việc bà H yêu cầu được ưu tiên thanh toán khi thi hành án đối với các tài sản nói trên của ông U' bà L thì tôi không đồng ý, vì:

- Các QSD đất (GCNQSD đất số AO772950 - thửa đất số 57, tờ bản đồ 16 tại xã H2, số BN575419 - thửa đất số 259, 260, tờ bản đồ 16 tại xã H2 do UBND TP. B cấp ngày 23/4/2009, ngày 26/3/2013 và GCNQSD đất số CL069526 - thửa đất số 3, tờ bản đồ 30 tại xã E) đã được áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản để đảm bảo cho việc thi hành án quyết định, bản án của tôi. Đồng thời quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có hiệu lực và không ai khiếu nại gì;

- Việc bà H và ông U' bà L thực hiện thủ tục chuyển nhượng các QSD đất là có phần nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho mọi người (trong đó có tôi) vì khi đó đã bị kiện rồi;

- Việc bà H khởi kiện sau chúng tôi; Quyết định, bản án của chúng tôi đã có hiệu lực và đến giai đoạn thi hành án rồi; Nếu ưu tiên cho bà H sẽ ảnh hưởng quyền lợi của chúng tôi. Do đó việc thi hành án sẽ thực hiện theo trình tự Luật thi hành án dân sự và do cơ quan thi hành án dân sự thực hiện theo pháp luật.

Tại bản án số 66/2021/DS-ST, ngày 28/5/2021, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H;

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị H và ông Vũ Huy U, bà Cao Thị Mai L được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ ngày 18/10/2018, số 015448, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD (đối với: thửa đất số 57 và các thửa đất số 259, 260, cùng tờ bản đồ số 16, tại xã H2, TP. B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO772950, số BN575419 do UBND TP. B cấp ngày 23/4/2009 và ngày 26/3/2013, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 11/11/2016 và ngày 27/3/2018 cho ông Vũ Huy U, bà Cao Thị Mai L);

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Huy U và bà Vũ Thị H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ ngày 18/10/2018, số 015449, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD (đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 30, tại xã E, TP. B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 069526 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/10/2017).

1.3. Buộc ông Vũ Huy U và bà Cao Thị Mai L có nghĩa vụ trả cho bà Vũ Thị H tổng số tiền là: 1.922.493.151 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của BLDS năm 2015.

1.4. Buộc bà Vũ Thị H giao lại cho ông Vũ Huy U, bà Cao Thị Mai L bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 772950 do UBND TP. B cấp ngày 23/4/2009 (đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 16, tại xã H2, TP. B, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 11/11/2016 cho ông Vũ Huy U và bà Cao Thị Mai L);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 575419 do UBND TP. B cấp ngày 26/3/2013 (đối với các thửa đất số 259, số 260, tờ bản đồ số 16, tại xã H2, TP. B, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày ngày 27/3/2018 cho ông Vũ Huy U và bà Cao Thị Mai L)

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 069526 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/10/2017, cho ông Vũ Huy U (đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 30, tại xã E, TP. B, tỉnh Đắk Lắk).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H về việc yêu cầu được quyền ưu tiên thanh toán bằng giá trị các quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 772950, số BN 575419 (do UBND thành phố B cấp ngày 23/4/2009, ngày 26/3/2013, cập nhật thay đổi chủ sử dụng

cho ông Vũ Huy U', bà Cao Thị Mai L) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 069526 (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/10/2017 cho ông Vũ Huy U').

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

Sau khi án sơ thẩm, ngày 08 tháng 6 năm 2021, nguyên đơn bà Vũ Thị H kháng cáo với nội dung: Đề nghị ưu tiên thanh toán số tiền trả vào ngân hàng 1.012.493.151 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và yêu cầu khởi kiện.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, T1 phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - Chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng ưu tiên thanh toán số tiền bà H trả vào ngân hàng 1.012.493.151 đồng.

Căn cứ vào hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị H làm trong thời hạn luật định và có nội dung ủng hộ án phí phúc thẩm là hợp lệ nên Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng pháp luật. Đây là phiên tòa lần hai các đương sự không kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Vũ Thị H, Hội đồng xét xử thấy:

Bà H và bà L, ông U' và Ngân hàng đều thừa nhận bà H đã trả số tiền 1.012.493.151 đồng vào Ngân hàng, để bà L, ông U' rút GCNQSD đất ra nhằm mục đích để sau đó các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua các chứng từ giao dịch tại Ngân hàng ngày 18/10/2018 và giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 16/10/2018 đã có căn cứ xác định bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất của vợ chồng ông U', bà L với giá 4.570.000.000 đồng nhưng mới thanh toán 1.012.493.151 đồng do bà H nộp trực tiếp vào Ngân hàng để giải chấp. Hiện nay, các quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án đối với các nghĩa vụ khác của ông U', bà L. Việc Ngân hàng nhận tiền để giải chấp là ngay tình nên không thể buộc Ngân hàng trả tiền cho bà H. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu nên vợ chồng ông U', bà L phải trả tiền cho bà H. Lẽ ra, tài sản thế chấp được ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng nhưng tại thời điểm này bà H đã bỏ tiền nộp vào Ngân hàng mua nợ để giải chấp nhằm mục đích chuyển nhượng, sang tên thì bị kê biên. Vì vậy, cần áp dụng Điều 90 Luật thi hành

án dân sự 2008; khoản 2 Điều 4; khoản 1 Điều 15 của Bộ luật tố tụng dân sự và để đảm bảo lẽ công bằng, công lý và quyền lợi hợp pháp của đương sự nên cần ưu tiên thanh toán cho bà H số tiền 1.012.493.151 đồng và lãi suất 10%/năm kể từ ngày bà H nộp tiền vào Ngân hàng đến khi bà H được thi hành án trong giá trị các quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 772950, số BN 575419 (do UBND thành phố B cấp ngày 23/4/2009, ngày 26/3/2013, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Vũ Huy U, bà Cao Thị Mai L) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 069526 (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/10/2017 cho ông Vũ Huy U) là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận đơn kháng cáo nên bà Vũ Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

[5] Do loại việc này xảy ra ngày càng phổ biến, chưa có điều luật cụ thể quy định và hướng dẫn của ngành. Vì vậy, Hội đồng xét xử kiến nghị Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xem xét lấy bản án này làm án lệ về xử lý tài sản tranh chấp của người thứ ba trả tiền mua lại tài sản đang thế chấp bị cưỡng chế kê biên để thống nhất áp dụng pháp luật trong ngành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự – Chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị H – Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2021/DS-ST, ngày 28/5/2021, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng khoản 4 Điều 422, Điều 423, 425, 427, các Điều 500, 503 Bộ luật dân sự (đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Áp dụng Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 (đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản). Áp dụng Điều 90 Luật thi hành án dân sự 2008. Áp dụng Nghị quyết số: 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H;

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị H và ông Vũ Huy U, bà Cao Thị Mai L được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ ngày 18/10/2018, số 015448, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD (đối với: thửa đất số 57 và các thửa đất số 259, 260, cùng tờ bản đồ số 16, tại xã H2, TP. B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO772950, số BN575419 do UBND TP. B cấp ngày 23/4/2009 và ngày 26/3/2013, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 11/11/2016 và ngày 27/3/2018 cho ông Vũ Huy U, bà Cao Thị Mai L);

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Huy U' và bà Vũ Thị H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ ngày 18/10/2018, số 015449, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD (đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 30, tại xã E, TP. B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 069526 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/10/2017).

1.3. Buộc ông Vũ Huy U' và bà Cao Thị Mai L có nghĩa vụ trả cho bà Vũ Thị H tổng số tiền là: 1.922.493.151 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của BLDS năm 2015.

1.4. Buộc bà Vũ Thị H giao lại cho ông Vũ Huy U', bà Cao Thị Mai L bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 772950 do UBND TP. B cấp ngày 23/4/2009 (đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 16, tại xã H2, TP. B, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 11/11/2016 cho ông Vũ Huy U' và bà Cao Thị Mai L);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 575419 do UBND TP. B cấp ngày 26/3/2013 (đối với các thửa đất số 259, số 260, tờ bản đồ số 16, tại xã H2, TP. B, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 27/3/2018 cho ông Vũ Huy U' và bà Cao Thị Mai L)

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 069526 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/10/2017, cho ông Vũ Huy U' (đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 30, tại xã E, TP. B, tỉnh Đắk Lắk).

2. Ưu tiên thanh toán cho bà H số tiền 1.012.493.151 đồng và lãi suất 10%/năm kể từ ngày bà H nộp tiền vào Ngân hàng (Ngày 18/10/2018) đến khi bà H được thi hành án trong giá trị các quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 772950, số BN 575419 (Do UBND thành phố B cấp ngày 23/4/2009, ngày 26/3/2013, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Vũ Huy U', bà Cao Thị Mai L) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 069526 (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/10/2017 cho ông Vũ Huy U').

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004268 ngày 21/6/2021, tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

[5] 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Kiến nghị Tòa án nhân dân tối cao xét đưa bản án này làm án lệ.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS Tp. B;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Đình Triết