

Bản án số: 12/2021/DS - PT

Ngày: 03 - 02 - 2021

*“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 QUẢNG BÌNH

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Thái Sơn

- Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Sỹ và bà Từ Thị Hải Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Như Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/01 và 03/02/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2020/TLPT - DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 về việc “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 05/2020/TCDS-ST ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2049 /2020/QĐXXDS-PT, ngày 31/12/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: anh Lê Thanh H, sinh năm 1977 và chị Phan Thị Hồng L, sinh năm 1981; đều có địa chỉ: Tiểu Khu B, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, anh H, chị L có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: anh Phan Văn S, sinh năm 1969 và chị Lê Thị Thúy H, sinh năm 1969; đều có địa chỉ: đường H, Tiểu Khu B, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình; anh S đã ủy quyền cho anh Nguyễn M, sinh năm 1983, địa chỉ: phường C, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị tham gia tố tụng; chị H, anh M có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1 Ông: Phan Văn Tr, sinh năm 1957; địa chỉ: Tiểu khu P, phường Ph, TP. Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

2. Chị: Đinh Thị Mai S, sinh năm 1985; địa chỉ: Tiểu Khu B, TT. H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

3. Anh: Nguyễn Xuân C; địa chỉ: Thôn N, xã Tr, huyện B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

4. Chị Hồ Thanh Ng; địa chỉ: Tiểu Khu B, TT. H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng L: Đại diện theo pháp luật ông Lê Ng; địa chỉ: đường Tr, TT. K, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Người được uỷ quyền: ông Hoàng Trọng Th - Chuyên viên pháp lý Văn phòng công chứng, có mặt tại phiên tòa ngày 29/01, vắng mặt tại phiên tòa ngày 03/02/2021 (có đơn xin vắng mặt).

6. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B: Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn X - Giám đốc; địa chỉ: thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Người được uỷ quyền: ông Nguyễn Thế H - Chuyên viên, có mặt.

Người kháng cáo: - anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/8/2019, vợ chồng anh Lê Thanh H và chị Phan Thị Hồng L cùng anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H trực tiếp đến Văn phòng Công chứng L để ký kết Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận cụ thể: anh Sơn, chị Hạnh chuyển nhượng cho vợ chồng anh H, chị L thửa đất số 13, tờ bản đồ số 31, diện tích 159,2 m²; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài; nguồn gốc sử dụng: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và 01 ngôi nhà ở trên mảnh đất, có diện tích xây dựng 83,4m², diện tích sàn 250,2m²; hình thức sở hữu: sở hữu riêng; cấp hạng: cấp 3, tại địa chỉ: đường H, Tiểu khu B, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BV 480954 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 05/11/2016 mang tên Phan Văn S và Lê Thị Thúy H, với giá chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng (*Bảy tỷ đồng*), được thanh toán thành 02 đợt: đợt một thanh toán 6.000.000.000 đồng (*Sáu tỷ đồng*) sau khi ký kết Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận; đợt hai, trong vòng 03 tháng (hạn đến ngày 02/12/2019) thanh toán tiếp 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*). Thanh toán vào tài khoản của chị H được mở tại Ngân hàng VPBank Chi nhánh B. Giao nhận tài sản: anh S, chị H phải bàn giao đất, nhà cho vợ chồng anh H, chị L ngay khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng L chứng thực số công chứng 1229, quyền số 02/2019TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản thỏa thuận được chứng thực số công chứng 06, quyền số 01/2019-SCT/CKĐC. Sau khi Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận được ký kết, vợ chồng anh H, chị L đã thanh toán 6.000.000.000 đồng (*Sáu tỷ đồng*) đợt một (trong đó, chị H yêu cầu vợ chồng anh H, chị L chuyển khoản cho chị Hồ Thanh Ng số tiền 4.017.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản chị H số tiền 1.233.000.000 đồng và trừ số tiền 750.000.000 đồng anh Sơn vay của vợ chồng anh H, chị L trước đó). Đến ngày 02/12/2019, vợ chồng anh H, chị L đã thanh toán số tiền đợt hai còn lại là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) vào tài khoản của chị H tại chi nhánh Ngân hàng VPBank theo như thỏa thuận mà hai bên đã ký kết nhưng sau đó anh H, chị L

được phía Ngân hàng thông báo và trả lại tiền vì không chuyển được, do tài khoản của bà H đã bị khóa. Anh H, chị L cũng đã thông báo cho anh S, chị H yêu cầu cung cấp số tài khoản mới hoặc đến lấy tiền mặt, nhưng anh S, chị H không có ý kiến phản hồi và không đến nhận. Sau đó vợ chồng anh H, chị L đã tiến hành làm thủ tục đăng ký đất đai và sang tên đổi chủ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến ngày 24/12/2019 cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 686173, mang tên Lê Thanh H và Phan Thị Hồng L.

Vợ chồng anh H, chị L nhiều lần yêu cầu anh S, chị H bàn giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận mà hai bên đã ký kết, nhưng anh S, chị H cố tình chây ỳ, không thực hiện đã gây thiệt hại lớn đến quyền và lợi ích của ông bà. Vì vậy, vợ chồng anh H thấy do anh S, chị H vay tiền của chị Nga nhiều để trả Ngân hàng và chị Ng yêu cầu trả nợ, nên anh S, chị H mới đồng ý cùng chúng tôi tự nguyện đến Văn phòng Công chứng để ký kết Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận. Việc ký kết Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận giữa vợ chồng anh H và anh S, chị H hoàn toàn đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng anh H cũng đã trả tiền cho anh S, chị H và làm thủ tục đăng ký đất đai và tài sản trên đất và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận mang tên vợ chồng anh Hòa. Do đó, anh H, chị L làm đơn khởi kiện anh S, chị H ra Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch. Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng anh H và anh S, chị H ký ngày 23/8/2019 có hiệu lực pháp luật, nên hai bên phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận. Buộc anh S, chị H phải bàn giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: đường H, Tiểu khu B, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 686173, mang tên Lê Thanh H và Phan Thị Hồng L cho anh H, chị L. Vợ chồng anh H sẽ chuyển lại số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) mà trước đây vợ chồng anh H chuyển cho chị H, nhưng chị H khóa tài khoản tại Ngân hàng, nên Ngân hàng đã trả lại cho vợ chồng anh H.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn chị Lê Thị Thúy H và anh Phan Văn S thống nhất trình bày: Trước đây anh S và chị H là vợ chồng, nhưng do mâu thuẫn nên đã yêu cầu Tòa án giải quyết ly hôn và nuôi con chung, còn phần tài sản chung hai bên tự thỏa thuận phân chia không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tòa án nhân dân quận C, thành phố C đã ra Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và giải quyết việc nuôi con chung, còn tài sản chung chưa giải quyết. Anh S, chị H thừa nhận do có mối quan hệ quen biết với anh H và chị L, nên đã cùng vợ chồng anh H, chị L trực tiếp đến Văn phòng Công chứng L để ký kết Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi ký kết vợ chồng anh H đã chuyển cho anh S, chị H số tiền đợt một là 6.000.000.000 đồng (*Sáu tỷ đồng*). Anh S, chị H đã nhận đủ số tiền 6.000.000.000 đồng của vợ chồng anh H chuyển trả (trong đó, chị Hạnh yêu cầu anh H chuyển khoản cho chị Hồ Thanh Ng số tiền 4.017.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản của chị H số tiền 1.233.000.000 đồng và trừ số tiền 750.000.000 đồng anh S vay của

vợ chồng anh H trước đó) đúng như thỏa thuận mà hai bên ký kết và phân trình bày của nguyên đơn tại Tòa án. Đến ngày 28/11/2019 chị H căn cứ vào Điều 7 của Văn bản thỏa thuận, nên đã gửi văn bản cho vợ chồng anh H và Văn phòng Công chứng đề nghị kéo dài thời gian chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thêm 06 tháng (đến hết ngày 31/5/2020). Sau đó, ngày 20/12/2019 chị H lại gửi tiếp Văn bản cho vợ chồng anh H và Văn phòng Công chứng đề nghị hủy bỏ việc chuyển giao nhà, đất theo Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận mà hai bên đã ký kết, nhưng vợ chồng anh H và Văn phòng Công chứng không có ý kiến gì. Vì vậy, anh chị cho rằng vợ chồng anh H đã vi phạm Điều 7 của Văn bản thỏa thuận. Ngoài ra, anh S, chị H cho rằng thực chất việc ký Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận giữa anh chị và vợ chồng anh H là do năm 2017 anh chị có thể chấp tài sản là nhà, đất mang tên anh chị (đất, nhà trong Hợp đồng chuyển nhượng) cho Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện B. Đến tháng 07/2019 Hợp đồng vay đến kỳ thanh toán và đáo hạn. Tại thời điểm đó anh chị không có tiền nên đã liên hệ với chị Hồ Thanh Ng vay số tiền 3,8 tỷ để đáo hạn khoản vay tại Ngân Hàng. Chị Ng đồng ý và đã nộp tiền vào Ngân hàng để rút tài sản thế chấp (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất) của anh chị ra và xóa thế chấp để làm thủ tục thế chấp lại cho khoản vay mới của anh chị với Ngân hàng. Sau khi hoàn tất thủ tục vay lại, tới thủ tục thế chấp thì hồ sơ của anh chị không được đăng ký thế chấp, với lý do anh H gửi đơn ngăn chặn tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B. Do không thế chấp được nên chị Ng đã giữ lại hồ sơ thế chấp (trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh chị). Việc mượn tiền của chị Ng để đáo hạn tại Ngân hàng chỉ là một giấy vay tiền đáo hạn nên chị Ng yêu cầu anh chị phải trả nợ là 4.017.000.000 đồng. Trong thời gian này phía chị Ng và anh H thúc ép anh chị trả nợ. Vì vậy, đến ngày 23/8/2019 để việc vay mượn tiền giữa anh chị và chị Ng được đảm bảo rõ ràng nên anh chị mới đồng ý và yêu cầu chị Ng đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh chị cho vợ chồng anh Hòa, để anh chị cùng vợ chồng anh Hòa đến Văn phòng Công chứng ký kết Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận. Vì vậy, anh chị cho rằng Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận giữa anh chị và vợ chồng anh H là Hợp đồng giả cách cho Hợp đồng vay tiền giữa anh chị với chị Ng và anh H nên không có hiệu lực pháp luật. Anh S còn cho rằng việc ký kết Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận là do bị chị H và anh H ép buộc anh phải ký, chứ anh không muốn ký. Ngoài ra, anh chị không có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bởi vì giá trị nhà, đất của anh chị hiện nay là 13.000.000.000 đồng (Mười ba tỷ đồng), nên không thể chuyển nhượng cho vợ chồng anh H với giá 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng). Với lại, anh chị đang cho ba hộ thuê nhà để kinh doanh, thời hạn hợp đồng thuê nhà đang còn và nguồn gốc nhà, đất là do bố mẹ anh S để lại cho anh chị để nộp tiền và hợp thức hóa tài sản; hiện nay bố mẹ anh S đang sinh sống cùng chung ở đó. Do đó, anh chị đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh H. Không công nhận Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà anh chị đã ký kết với vợ chồng anh H và tuyên vô hiệu. Anh chị đồng ý trả lại số tiền đã nhận và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật từ khi anh chị nhận tiền của vợ chồng anh H cho đến khi giải quyết xong vụ án hoặc nếu vợ chồng anh H đồng ý

thì anh chị sẽ trả cho vợ chồng anh H số tiền 6.608.000.000 đồng nhưng hiện nay điều kiện gia đình anh chị có khó khăn, không có tài sản để thế chấp vay tiền nên đề nghị vợ chồng anh H làm lại thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nhà mang lại tên anh chị để anh chị có điều kiện đi thế chấp tại Ngân hàng lấy tiền trả cho vợ chồng anh H, nếu vợ chồng anh Hòa không đồng ý thì anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai, biên bản hòa giải những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Tr, anh Nguyễn Xuân C và chị Đinh Thị S đều trình bày:

Chúng tôi thừa nhận đã cùng vợ chồng anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H thống nhất thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh tại đường H, Tiểu khu B, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình; tại các phòng trong nhà ở tầng trệt (phòng trong ngôi nhà mà hiện nay vợ chồng anh H đang tranh chấp với anh S, chị H) như chị H, anh S trình bày trước Tòa. Sau khi ký kết hợp đồng chúng tôi đã thực hiện đúng theo nội dung hợp đồng. Hiện nay, Tòa án đang giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng anh H với anh S, chị H nên chưa xác định được đất và ngôi nhà chúng tôi đang thuê thuộc quyền sở hữu của bên nào. Vì vậy, chúng tôi chưa yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh với anh S, chị H trong cùng vụ án này. Sau này Tòa án giải quyết dứt điểm vụ án giữa vợ chồng anh H và anh S, chị H. Đất và ngôi nhà chúng tôi đang thuê thuộc về bên nào sở hữu thì chúng tôi sẽ trực tiếp thương lượng để tiếp tục được thuê lại mặt bằng. Tại Tòa án anh S, chị H khai ra việc chúng tôi đã thuê mặt bằng tại ngôi nhà đang tranh chấp là để chứng minh việc chị H, anh S không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, chứ cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng giữa chúng tôi và anh S, chị H. Vì vậy, trong vụ án này chúng tôi không liên quan gì. Chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Chị Hồ Thanh Ng trình bày: do có mối quan hệ quen biết nên chị H sang nhà tôi đề nghị vay tiền để đáo hạn khoản tiền vay của anh S, chị H đến hạn phải trả tại Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển và Nông thôn Chi nhánh huyện B. Tôi đồng ý cho chị H vay số tiền 3.827.432.000 đồng mà chị H, anh S đang nợ Ngân hàng để chị H, anh S trả cho Ngân hàng. Sau khi chị H, anh S trả tiền cho Ngân hàng thì chị H, anh S không vay tiền lại được tại Ngân hàng nên chị H, anh S bảo tôi đưa thẻ đỏ mang tên anh S, chị H cho vợ chồng anh H rồi vợ chồng anh H sẽ trả lại tiền cho chị nên chị đồng ý. Sau đó, vợ chồng anh H có chuyển khoản cho chị số tiền mà chị H, anh S vay chị để đáo hạn trước đó. Việc chị H, anh S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng anh H thì chị hoàn toàn không biết gì. Hiện nay, chị đã nhận lại đầy đủ số tiền cho chị H, anh S vay rồi. Chị H, anh S cũng không có ý kiến gì về khoản vay này và chị cũng không có ý kiến, yêu cầu gì về khoản vay này. Vì vậy, việc vợ chồng anh H khởi kiện chị H, anh S về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chị không liên quan gì nên chị không có ý kiến, yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản số 09/CV-VPCC ngày 23 tháng 5 năm 2020 của Văn phòng

Công chứng L và người đại diện theo uỷ quyền có ý kiến: Trước khi ký kết Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận, bên chuyển nhượng chị H, anh S đã tự nguyện viết phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch và đã ký, điểm chỉ vào phiếu yêu cầu công chứng. Các bên đều có mặt trước Công chứng viên và đã nghe Công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Khi tiến hành giao kết, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã đọc lại nội dung, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký, điểm chỉ. Mục đích, nội dung không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận giữa anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H với vợ chồng anh Lê Thanh H đảm bảo đúng về thẩm quyền, trình tự thủ tục, thời điểm điều kiện, hình thức, nội dung và mục đích theo quy định của luật Công chứng, luật Đất đai, Bộ luật dân sự và các văn bản hướng dẫn. Vì vậy, Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận mà hai bên ký kết có hiệu lực pháp luật, các bên phải có nghĩa vụ thi hành.

Tại văn bản số 88/CV-CNVPĐKĐĐ, ngày 20 tháng 8 năm 2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B có ý kiến: việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H sang tên vợ chồng anh Lê Thanh H và chị Phan Thị Hồng L là đảm bảo đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền, trình tự thủ tục, căn cứ pháp lý. Vì vậy, việc cấp đổi tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất mang tên Phan Văn S và Lê Thị Thúy H sang tên Lê Thanh H và Phan Thị Hồng L là hoàn toàn đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 14/10/2020, Tòa án nhân dân huyện Bỏ Trạch đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 5, 17, 40, 41, 42, 46, 48, 49 Luật Công chứng năm 2014; các Điều 166, 167, 168, 169, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 116, 117, 118, 119, 430, 434, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 27 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.

1. Xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

2. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng anh Lê Thanh H và chị Phan Thị Hồng L. Công nhận Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 23/8/2019 giữa vợ chồng anh Lê Thanh H và chị Phan Thị Hồng L với anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H được công chứng tại Văn phòng công chứng L, chứng thực số công chứng 1229, quyển số 02/2019TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản thỏa thuận được chứng thực số công chứng 06, quyển 01/2019-SCT/CKĐC có hiệu lực pháp luật. Buộc các bên ký kết phải tiếp tục thi hành.

3. Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 31, diện tích 159,2m²; nhà ở diện tích 83,4m², diện tích sàn 250,2m²; tại địa chỉ: đường H, Tiểu khu B, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của vợ chồng anh

Lê Thanh H và chị Phan Thị Hồng L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 686173 mang tên anh Lê Thanh H và chị Phan Thị Hồng L được sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 24/12/2019. Buộc anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H phải giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 31, diện tích 159,2m²; nhà ở diện tích 83,4m², diện tích sân 250,2m²; tại địa chỉ: đường H, Tiểu khu B, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 686173 do sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 24/12/2019 cho vợ chồng anh Phan Thanh Hòa và chị Phan Thị Hồng Lưu. Buộc vợ chồng anh Lê Thanh H và chị Phan Thị Hồng L phải chuyển trả số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H.

4. Đối với các Hợp đồng thuê mặt bằng giữa anh Phan Văn S và bà Lê Thị Thúy H với ông Phan Văn Tr, anh Nguyễn Xuân C, chị Đinh Thị S và Hợp đồng vay tài sản giữa anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H với chị Hồ Thanh Ng thì các bên có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Xử buộc bị đơn anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Trả lại cho nguyên đơn vợ chồng anh Lê Thanh H và chị Phan Thị Hồng L số tiền 57.500.000 đồng (Năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình theo biên lai số 0003416 ngày 27 tháng 02 năm 2020.

Bản án còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Trong hạn luật định, ngày 28/10/2020 Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch nhận được đơn kháng cáo của bị đơn anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H về việc kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án, trên cơ sở thu thập, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ có trong vụ án để có phán quyết khách quan đúng pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên toàn bộ quyết định Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trách.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện vợ chồng ông Lê Thanh H và bà Phan Thị Hồng L và các tài liệu kèm theo đơn khởi kiện. Tòa án nhân dân huyện Bồ Trách xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” và thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; về sự vắng mặt của những người liên quan đến việc thuê nhà, ông Tr, anh C, chị S không yêu cầu Tòa án giải quyết, không có ý kiến gì, Hội đồng xét xử thấy sự vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc xét xử nên vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Đơn kháng cáo bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo nên chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[2.1] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất thấy: thửa đất số 13, tờ bản đồ số 31, diện tích 159,2m² và 01 ngôi nhà ở trên mảnh đất, có diện tích xây dựng 83,4m², diện tích sàn 250,2m² và các tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: đường H, Tiểu khu B, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình đã được Ủy ban nhân dân huyện Bồ Trách, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 480954 ngày 05/11/2016 mang tên Phan Văn S và Lê Thị Thúy H. Khi ly hôn anh S, chị H không yêu cầu Tòa án giải quyết về phần tài sản chung, trong đó có đất và ngôi nhà mang tên anh S chị H. Theo bà Hạnh thì nguồn gốc thửa đất trên là do nhà nước cấp cho ông Phan T (bố anh S), tuy nhiên không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, chị H có xuất trình một giấy Thông báo báo số 112/TB-UB ngày 15/8/1997 của UBND huyện B v/v thông báo nộp tiền sử dụng đất xây dựng nhà ở đối với ông Phan T và thời hạn nộp tiền đến hết ngày 15/9/1997 ông T không nộp đủ tiền thì lô đất nói trên sẽ giao cho người khác sử dụng. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh S, chị H là người trực tiếp làm đơn xin cấp đất và làm nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên và đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 2002 đồng thời anh S, chị H đã dùng toàn bộ tài sản nhà đất trên thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn làm ăn rất nhiều lần nhưng ông T không có ý kiến gì; Trong giấy chứng nhận QSD đất cấp năm 2002 có ghi họ anh Phan Văn S chị Lê Thị Thúy H nhưng theo lý giải của đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B tại thời điểm cấp giấy do mẫu của phôi giấy chứng nhận QSD đất chứ thực chất là chỉ cấp cho anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H và đến ngày 05/11/2016 UBND huyện B cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho anh S, chị H. Do đó anh S, chị H được hưởng đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, người sở hữu tài sản là ngôi nhà và các

tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật hiện hành. Bản án sơ thẩm xác định toàn bộ diện tích đất, nhà và các tài sản gắn liền với đất nói trên thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu hợp pháp của anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H là có căn cứ. Anh S và chị H có toàn quyền định đoạt khối tài sản đó mà không cần sự đồng ý của người khác.

[2.2] Xét Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, việc sang tên trước bạ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất thấy: xuất phát từ việc anh S, chị H vay tiền của chị Hồ Thanh Ng để đáo hạn khoản vay tại Ngân hàng của ông bà trước đó và anh S chị H có giao giấy chứng nhận QSD đất cho chị Ng, khi chị Ng yêu cầu phải trả nợ thì anh S, chị H không có tiền trả, nên chị H và anh S đã yêu cầu chị Ng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng anh H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để có tiền trả nợ cho chị Ng.

[2.3] Ngày 23/8/2019, chị H, anh S đã cùng vợ chồng anh H đến Văn phòng Công chứng L để ký kết Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận. Khi ký kết, bên chuyển nhượng anh S đã tự nguyện viết phiếu yêu cầu Công chứng, việc ký kết được thực hiện tại Văn phòng Công chứng, các bên đều có mặt trước Công chứng viên và đều là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều kiện, thời điểm, mục đích, nội dung cụ thể, rõ ràng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Việc tham gia ký kết là hoàn toàn tự nguyện, trình tự, thủ tục, hình thức và nội dung của Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận phù hợp với quy định tại các Điều 5, 17, 40, 41, 42, 46, 48, 49 của Luật Công chứng năm 2014; phù hợp với các Điều 166, 167, 168, 169, 188 của Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 116, 117, 118, 119, 430, 434, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 123, 124, 126 Luật nhà ở; phù hợp với ý kiến của nguyên đơn, Văn phòng Công chứng và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

[2.4] Sau khi ký kết Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng vợ chồng anh H đã chuyển trả 06 tỷ đồng (Sáu tỷ đồng) đợt một cho anh S, chị H theo yêu cầu của chị H. Đến ngày 02/12/2019 vợ chồng anh H đã chuyển trả tiếp 01 tỷ đồng (Một tỷ đồng) đợt hai cho anh S, chị H theo đúng thời gian thỏa thuận trong Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận. Vợ chồng anh H đã tiến hành làm thủ tục đăng ký đất đai và sang tên trước bạ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngày 24/12/2019 cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 686173 mang tên anh Lê Thanh H và chị Phan Thị Hồng L. Vì vậy, ý kiến của bị đơn anh S, chị H cho rằng việc ký kết Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận là bị ép buộc, là Hợp đồng giả cách cho Hợp đồng vay tài sản giữa bị đơn với chị Ng, anh H và vi phạm Điều 7 của Văn bản thỏa thuận là không có căn cứ.

Từ nhận định đánh giá và phân tích ở trên thấy: việc anh S, chị H ký kết Hợp đồng và Văn Bản thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất cùng vợ chồng anh Lê Thanh H và chị Phan Thị Hồng L vào ngày 23/8/2019 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết nên có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

Bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh H đã trả tiền 06 tỷ đồng, còn 01 tỷ đồng đã chuyển khoản qua tài khoản của chị H nhưng chị H đã khóa tài khoản nên Ngân hàng đã trả lại cho anh H, chị L, như vậy anh H chị L đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả tiền cho anh S, chị H theo thỏa thuận, còn chị H và anh S thì không thực hiện nghĩa vụ giao tài sản; *Theo thỏa thuận tại Điều 7 của văn bản thỏa thuận thì "trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Hợp đồng chuyển nhượng được Công chứng, nếu bên chuyển nhượng (bên A) muốn lấy lại tài sản thì phải thông tin lại cho bên nhận chuyển nhượng (bên B) biết để cùng nhau hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng"; "Việc hủy bỏ hoặc sửa đổi, bổ sung Văn bản này phải được lập thành văn bản và phải công chứng mới có giá trị thực hiện"*. Tuy nhiên bên chuyển nhượng chị H có văn bản đề ngày 28/11/2019 yêu cầu gia hạn bàn giao tài sản với lý do có nguyện vọng chuộc lại tài sản nhưng đề nghị xin gia hạn thêm 6 tháng nữa (đến hết ngày 31/5/2020) để có thời gian gom tiền trả lại cho cho bên B (bên nhận chuyển nhượng) nhưng không nhận được sự đồng ý của bên nhận chuyển nhượng, trong văn bản thỏa thuận cũng không có nội dung xin gia hạn thời gian chuyển giao tài sản, hơn nữa văn bản yêu cầu chỉ mỗi chị H ký, anh S không ký, vì vậy chị H có văn bản yêu cầu gia hạn chuyển giao tài sản để có thời gian gom tiền trả lại cho anh H chị L nhằm chuộc lại tài sản là không phù hợp với cam kết trong văn bản thỏa thuận đã được lập tại Văn phòng công chứng L. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng anh H, chị L buộc anh S, chị H thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng và giao tài sản là có căn cứ pháp luật. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng anh H, công nhận Hợp đồng và Văn Bản thỏa thuận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà vợ chồng anh Lê Thanh H ký kết với anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H vào ngày 23/8/2019 có hiệu lực pháp luật. Các bên phải có nghĩa vụ tiếp tục thi hành; Buộc vợ chồng anh H phải có nghĩa vụ chuyển trả tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho anh S, chị H và buộc anh S, chị H phải bàn giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 31, tại địa chỉ: đường H, Tiểu khu B, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 686173, ngày 24/12/2019 mang tên anh Lê Thanh H và chị Phan Thị Hồng L cho vợ chồng anh Lê Thanh H và chị Phan Thị Hồng L là có căn cứ pháp luật.

Xét ý kiến của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh S, chị H có đưa ra ý kiến ngôi nhà đang tranh chấp có cho ba hộ ông Phan Văn Tr, anh Nguyễn Xuân C và chị Đinh Thị S thuê nhà để kinh doanh, với thời hạn hợp đồng thuê nhà đang còn và có vay tiền của chị Ng để cho rằng Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận của bị đơn với vợ chồng anh H, chị L là bị ép buộc, giã cách để yêu cầu Tòa án không công nhận Hợp đồng và Văn bản thỏa thuận và tuyên vô hiệu nhưng bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Bản án sơ thẩm không xem xét là đúng quy định của pháp luật. Sau này các bên có tranh chấp thì có thể khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên toàn bộ quyết định của Bản án sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về án phí: đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14; Kháng cáo của bị đơn không chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 5, 17, 40, 41, 42, 46, 48, 49 Luật Công chứng năm 2014; các Điều 166, 167, 168, 169, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 116, 117, 118, 119, 430, 434, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 123, 124, 126 Luật nhà ở; 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H. Giữ nguyên toàn bộ quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/TCDS-ST ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch.

2. Về án phí: bị đơn anh Phan Văn S và chị Lê Thị Thúy H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền số AA/2020/0000492 ngày 04/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bồ Trạch, anh chị còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

3. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (03/02/2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh;
- TAND huyện Bồ Trạch;
- Chi cục THADS H. Bồ Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, Tòa DS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Nguyễn Thái Sơn

