

Bản án số: 37/2019/DS-PT
Ngày: 24-9-2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quyết và bà Phạm Thị K. Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Công - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đàm Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 31/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2019 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 02/2019/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2019/QĐXX-PT ngày 02 tháng 8 năm 2019 và các Quyết định hoãn phiên tòa, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thu H, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số nhà X, phố Y, phường Z, thành phố H, tỉnh Hải Dương, có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Khắc D - Văn phòng luật sư B - Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn V, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị Minh K, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn R, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương (Ông V ủy quyền cho bà K tham gia tố tụng), bà K có mặt;

3. Người có quyền lợi liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hải Dương;

Địa chỉ: Khu 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C - Chi cục trưởng;
người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Công K - Chấp hành viên; có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Hoàng Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Hoàng Thu H, bị đơn là ông Hoàng Văn V và bà Nguyễn Thị Minh K trình bày thống nhất:

Bà H là chị ruột ông V. Do vợ chồng ông V, bà K cần vốn làm ăn nên bà H đã hai lần cho ông V, bà K vay tiền: Lần thứ nhất vào ngày 02/3/2012, bà H cho ông V, bà K vay 900.000.000 đồng. Lần thứ hai vào ngày 20/01/2013, bà H cho ông V, bà K vay 2.200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận gộp số tiền vay lần thứ nhất và lần thứ hai với nhau để viết thành Hợp đồng cho vay tài sản, có chữ ký của bên cho vay là bà H, bên vay là ông V, bà K, người làm chứng là bà Hoàng Thị F. Theo đó, bà cho vợ chồng ông V, bà K vay 3.100.000.000 đồng, thời hạn vay 05 năm kể từ ngày 20/01/2013, lãi suất cho vay theo lãi suất của Ngân hàng, mục đích vay để ông V, bà K kinh doanh. Tại mục 6.3 của Hợp đồng thể hiện: Nếu hết thời hạn vay, ông V, bà K không trả được nợ thì ông V, bà K dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông V, bà K tại thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất thôn R, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương với diện tích 55,7 m² để thanh toán khoản vay cho bà H. Do ông V và bà K không trả được nợ nên ngày 22/02/2018, ông V, bà K viết giấy bán toàn bộ nhà và đất nêu trên cho bà H. Vì tại thời điểm ngày 22/02/2018, quyền sử dụng đất ông V và bà K đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T, nên ngày 23/02/2018 bà H tiếp tục trả nợ thay cho ông V, bà K 280.000.000 đồng để giải chấp và bà H quản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, bà K cho đến nay. Tổng số tiền, bà cho bà K, ông V vay là 3.380.000.000 đồng.

Ngày 03/10/2018, bà và ông V, bà K lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Bùi Văn Q; Địa chỉ: tại số 201, phố Đ, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Ngày 24/10/2018, tại văn phòng Công chứng Bùi Văn Q, hai bên cùng thống nhất lập văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vì quyền sử dụng đất đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện T kê biên để thi hành nghĩa vụ trả tiền của ông V và bà K đối với những người khác theo các bản án, quyết định của Tòa án.

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được xác lập giữa bà và ông V, bà K ngày 22/02/2018 đối với diện tích 55,7 m² tại thửa 390, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất thôn R, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương, buộc ông V, bà K phải bàn giao nhà và đất nêu trên cho bà. Ông V và bà K đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hải Dương trình bày:

Chi cục Thi hành án huyện T đang tổ chức thi hành Bản án số 02/2018/DS-ST ngày 17/4/2018, các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2018/QĐST-DS ngày 26/4/2018, số 03/2018/QĐST-DS ngày 16/5/2018, số 04/2018/DS-ST ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương. Theo các Bản án và các Quyết định trên, ông V, bà K phải thi hành nghĩa vụ trả nợ đối với ông Nguyễn Đăng P, bà Nguyễn Thị Q, bà Phạm Thị S, bà Nguyễn Thị E tổng số tiền là 1.399.000.000 đồng, lãi suất chậm thi hành án và án phí.

Quá trình đơn độc, xác minh điều kiện thi hành án, Chi cục Thi hành án xác định ông V, bà K có quyền sử dụng thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, diện tích 55,7 m² tại thôn R, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông V, bà K. Xác minh tại UBND xã V và Phòng Tài nguyên môi trường huyện T thì toàn bộ diện tích đất và nhà của ông V, bà K do ông V, bà K đang quản lý và sử dụng, chưa làm thủ tục chuyển nhượng, đăng ký giao dịch đảm bảo ở bất cứ cơ quan, tổ chức nào. Bà K và ông V khẳng định nhà đất là của ông bà do ông bà mua và tạo dựng lên, không tranh chấp và chưa chuyển nhượng cho ai. Do ông V, bà K không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án đã ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS ngày 02/8/2018 và tiến hành cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên của ông V và bà K để xử lý theo Điều 71 Luật Thi hành án sửa đổi, bổ sung 2014. Thủ tục kê biên, xử lý tài sản thực hiện đúng quy định của pháp luật về thi hành án. Sau khi có quyết định cưỡng chế kê biên, bà H có đơn trình bày về việc ông V, bà K có vay của bà 3.100.000.000 đồng và cung cấp Hợp đồng cho vay tài sản ngày 20/01/2013 giữa bà H và vợ chồng ông V, bà K. Chi cục thi hành án dân sự huyện T đã hướng dẫn bà H khởi kiện đến Tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà H tiếp tục có ý kiến yêu cầu tạm dừng thủ tục thi hành án, Chi cục thi hành án đã có văn bản trả lời bà H xác định bà không phải là đương sự liên quan đến việc thi hành án và tiếp tục tiến hành các thủ tục, trình tự giải quyết việc thi hành án đối với nhà đất của ông V, bà K theo quy định của pháp luật. Ngày 19/10/2018, Chi cục thi hành án đấu giá tài sản đã kê biên. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973, địa chỉ thôn R, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương là người trúng đấu giá.

Sau khi phát hiện Văn phòng công chứng Bùi Văn Q có hành vi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng ông V, bà K đối với thửa đất đang được kê biên để thi hành án, Chi cục thi hành án huyện T đã có văn bản kiến nghị đến Sở tư pháp, Công an thành phố Hải Dương, Công an huyện T để xem xét dấu hiệu và hành vi vi phạm của bà H, ông V, bà K và văn phòng công chứng Bùi Văn Q. Chi cục thi hành án xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông V bà K với bà H là trái pháp luật, nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với người thứ ba, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 03/5/2019, Tòa án nhân dân huyện T quyết định: Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; §100 124, 407, 429, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 04/5/2019, bà H kháng cáo đề nghị Tòa án tỉnh Hải Dương chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Các bản án và quyết định của Tòa án nhân dân huyện T chỉ xác định nghĩa vụ trả tiền của ông V, bà K với những người khác mà không quyết định gì liên quan đến quyền sử dụng đất và nhà ở của ông V, bà K. Tại thời điểm bà H và ông V, bà K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Bùi Văn Q ngày 03/10/2018, Văn phòng công chứng đã kiểm tra nhưng không có việc ngăn chặn chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Vì vậy, Văn phòng công chứng mới thực hiện việc công chứng hợp đồng. Việc bà H và ông V, bà K hủy hợp đồng chuyển nhượng đã lập ngày 03/10/2018 là do chấp hành các quyết định của cơ quan nhà nước trong lúc chờ giải quyết tranh chấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền xem xét hủy kết quả bán đấu giá tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đối với tài sản đang tranh chấp.

Bị đơn trình bày ý kiến như đã trình bày ở trên và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét kháng cáo của bà Hoàng Thu H:

Tại điểm 6.3 Điều 6 Hợp đồng vay tài sản ngày 20/01/2013 bà H và vợ chồng ông V, bà K có thỏa thuận: Nếu hết thời hạn cho vay mà ông V, bà K không trả được tiền cho bà H thì ông V, bà K đồng ý dùng quyền sử dụng thửa

đất số 390, tờ bản đồ số 22, địa chỉ xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương, diện tích 55,7 m² của ông V và bà K để thanh toán khoản vay cho bà H. Tuy nhiên, các bên đều xác định đây không phải là thỏa thuận thế chấp tài sản và thực tế các bên không thực hiện điều khoản này, vì từ ngày 27/3/2013 ông V, bà K đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất trên để vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện T. Vì vậy, Ngày 22/02/2018, bà H và ông V, bà K đã viết “Giấy bán nhà” với nội dung: Ông V, bà K chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, diện tích 55,7m² tại thôn R, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương và nhà ở, công trình xây dựng trên đất với giá 3.380.000.000đồng, bằng số tiền ông V, bà K vay của bà H. Đây là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng nêu trên, Hội đồng xét xử thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/02/2018 giữa vợ chồng ông V, bà K với bà H được lập thành văn bản, không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự quy định: Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và vợ chồng ông V, bà K là hợp đồng vi phạm quy định của pháp luật về hình thức. Mặc dù, ngày 03/10/2018, bà H và ông V, bà K đã lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Bùi Văn Q và được Văn phòng công chứng Bùi Văn Q công chứng hợp đồng. Tuy nhiên việc công chứng đó được thực hiện sau khi có Quyết định kê biên quyền sử dụng đất nói trên của Chi cục thi hành án dân sự huyện T và ngày 24/10/2018, tại văn phòng Công chứng Bùi Văn Q các bên đã lập văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Những tài liệu này phát sinh sau khi khởi kiện và đã được hủy bỏ nên không có giá trị về mặt pháp lý.

Tại thời điểm ngày 22/02/2018, ông V, bà K có vay tiền Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T và quyền sử dụng thửa đất nêu trên của ông V, bà K đang được thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng. Vì vậy, ông V, bà K chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất là tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng là vi phạm điều cấm quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Theo Phòng tài nguyên môi trường huyện T cung cấp: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông V, bà K chưa làm thủ tục đăng ký, bản thân các đương sự cũng thừa nhận việc này.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông V, bà K chưa phát sinh hiệu lực trên thực tế. Chỉ đến khi Chi cục thi hành án dân sự huyện T ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 399, tờ bản đồ số 22 của gia đình ông V, bà K vào ngày 02/8/2018 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông V, bà K đối với người khác thì bà H mới trình bào việc vay mượn của ông V, bà K đối với mình và xuất trình Hợp đồng cho vay tài sản ngày 20/01/2013 và Giấy bán nhà ngày 22/2/2018.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/02/2018 giữa bà Hồng và ông V, bà K vi phạm về hình thức, vi phạm điều cấm của pháp luật là hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/02/2018 là phù hợp. Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Về án phí: Bà H là người cao tuổi có đề nghị miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí phúc thẩm cho bà H theo điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thu H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 124, Điều 407, Điều 502 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thu H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 22/02/2018 giữa bà Hoàng Thu H và ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị Minh K là hợp pháp; yêu cầu ông Hoàng Văn V, bà Nguyễn Thị Minh K giao cho bà Hoàng Thu H quyền sử dụng 55,7 m² đất ở tại thửa 390, tờ bản đồ số 22, tại thôn R, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương và tài sản gắn liền với đất.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Hoàng Thu H.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (24/9/2019).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Thanh Hà;
- Chi cục THADS huyện Thanh Hà;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, TA.

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

(Đã ký)

Trần Hữu Hiệu