

Bản án số: 37/2024/DS-PT

Ngày 17/6/2024

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phạm Trung Thực.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Phương.

Bà Nguyễn Thị Hương.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2024/TLPT-DS ngày 15/3/2024 về việc “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phùng Xuân M** - Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thị xã Mỹ Hào.

Địa chỉ: Tổ dân phố Nôi, phường Bàn Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Vũ Ngọc H**, sinh năm 1960.

2.2. Bà **Đỗ Thị N**, sinh năm 1964.

2.3. Ông **Phạm Ngọc Đ**, sinh năm 1962.

2.4. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1969.

2.5. Anh **Vũ Đình H1**, sinh năm 1986.

2.6. Chị **Trần Thị L**, sinh năm 1987.

Đều địa chỉ: **Tổ dân phố D, phường M, thị xã M, tỉnh Hưng Yên.**

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1965.

3.2. Ông **Vũ Văn T2**, sinh năm 1962.

Đại diện theo uỷ quyền của ông T2: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1965. Địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh.

3.3. Anh Phạm Văn T3, sinh năm 1982.

3.4. Chị Vũ Thị N1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3.5. Anh Phạm Đình Đ1, sinh năm 1969.

3.6. Chị Đỗ Thị L1, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường M, thị xã M, tỉnh Hưng Yên.

3.7. Văn phòng C1: Người đại diện theo pháp luật: Bà Lý Thị Hương G – Trưởng Văn phòng C1.

Địa chỉ: Thị trấn N, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

4. Người làm chứng:

4.1. Anh Nguyễn Đình M1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn P, xã H, thị xã M, tỉnh Hưng Yên.

4.2. Anh Trần Văn D, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường M, thị xã M, tỉnh Hưng Yên.

4.3. Anh Nguyễn Văn N2.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện C, Hải Dương.

4.4. Anh Nguyễn Đức C.

Địa chỉ: Thôn H, xã H, thị xã M, tỉnh Hưng Yên.

4.5. Anh Nguyễn Văn Q.

Địa chỉ: Thôn G, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T1.

(Có mặt ông H, bà T1; vắng mặt toàn bộ những người còn lại)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Phùng Xuân M – Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thị xã Mỹ Hào trình bày:

Bà Nguyễn Thị T1 cho ông Vũ Ngọc H và bà Đỗ Thị N vay tiền. Ngày 06/10/2016, Tòa án nhân dân thị xã Mỹ Hào ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/ QĐST – DS. Nội dung quyết định: Buộc vợ chồng ông H, bà N phải trả bà T1 số tiền gốc và lãi là 1.149.000.000đ. Việc vay nợ của ông H và bà N là vay nợ cá nhân không có tài sản bảo đảm.

Ngày 10/4/2017, bà T1 làm đơn yêu cầu thi hành án Quyết định số 11. Chi cục thi hành án thị xã Mỹ Hào đã ra quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu về khoản nợ của ông H, bà N trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được quyết định thi hành án. Do ông H, bà N không tự nguyện thi hành án nên Chi cục thi hành án đã xác minh tài sản của ông H, bà N để kê biên. Kết quả xác minh được biết: Ông H, bà N có 02 thửa đất sau: Thửa 179, tờ bản đồ 19, diện tích 100m² tại tổ dân phố D, phường M, thị xã

M, tỉnh Hưng Yên đã tặng cho con trai con dâu là anh H1 chị L; thửa 439, tờ bản đồ 19, diện tích 100m² đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà T mà không thi hành án khoản nợ của bà T1. Đối chiếu Luật thi hành án dân sự năm 2014 để xác định ông H bà N không sử dụng tiền từ 02 giao dịch tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thi hành án khoản vay của bà T1 mà không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án. Căn cứ Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ – CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ. Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2014; Công văn 64/TANDTC ngày 03/4/2019 của TANDTC, ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu. Ông tự nguyện không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Vũ Ngọc H và bà Đỗ Thị N trình bày:

Ông bà có 04 thửa đất, ông bà có vay nợ bà T1 tiền và trước đó ông bà đã phải trả nợ cho bà T1 bằng việc chuyển nhượng cho bà T1 02 thửa đất tại tổ dân phố D, phường M. Số tiền nợ còn lại gốc và lãi là 1.149.000.000đ được Tòa án nhân dân thị xã Mỹ Hào ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 11/2016/QĐST– DS ngày 06/10/2016. Tại quyết định không thỏa thuận về tài sản bảo đảm cho khoản nợ. Nếu ông bà chậm thanh toán thì sẽ phải chịu lãi theo qui định.

Do ông bà vay nợ ngân hàng T5 nên con trai là anh Vũ Đình H1 và con dâu là chị Trần Thị L đã vay nợ để tất toán toàn bộ khoản vay cho ông bà tại ngân hàng vào ngày 22/11/2016. Vì vậy ngày 23/11/2016, tại Văn phòng C1, ông bà đã tặng cho anh H1 và chị L toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 100m² tại thửa số 179, tờ bản đồ 19, tại tổ dân phố D, phường M, thị xã M, tỉnh Hưng Yên.

Ngoài ra năm 2015, ông bà còn vay nợ ông Phạm Đình Đ1 và bà Đỗ Thị L1 số tiền 900.000.000đ. Do không có khả năng thanh toán nên ông bà muốn chuyển nhượng thửa đất số 439, tờ bản đồ 19, tại tổ dân phố D, phường M, thị xã M, tỉnh Hưng Yên cho ông Đ1, bà L1 để trả nợ. Vì ông Đ1, bà L1 có thửa đất liền kề với thửa đất của ông Phạm Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị T, còn thửa đất số 439, tờ bản đồ 19 của ông H lại liền kề với thửa đất nhà ông Đ, bà T. Vì vậy ông H, bà N đã nhất trí đổi thửa đất số 439 cho ông Đ, bà T để lấy thửa đất của ông Đ, bà T trả nợ cho ông Đ1, bà L1. Tuy nhiên hai bên không lập hợp đồng đổi đất mà lập hợp đồng chuyển nhượng. Qua đó ông H chuyển nhượng cho ông Đ, bà T thửa đất số 439, tờ bản đồ 19, diện tích 100m² tại văn phòng công chứng, hai bên không phải trả tiền cho nhau.

Việc ông bà tặng cho thửa đất và chuyển nhượng thửa đất nhưng không nhận được tiền từ 02 giao dịch này, mặt khác khi thực hiện giao dịch không có cá nhân hay tổ chức nào yêu cầu dừng giao dịch. Khi ông M chấp hành viên Chi cục thi hành án đến tổng đạt quyết định thi hành án cho ông thì 02 giao dịch đã được thực hiện xong từ trước đó. Hơn nữa, ông bà còn có tiền góp vốn kinh doanh với anh T3, chị N1 và góp vốn mua chung xe ô tô với anh D nhưng ông M không xác minh hoặc lập biên bản

làm việc với ông bà để xác định ông bà có còn tài sản nào khác hay không. Nay ông M khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông bà không nhất trí.

Bị đơn ông Phạm Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị T trình bày: Ông bà không liên quan đến việc vay nợ của ông H bà N với bà T1. Ông bà có 01 xưởng sản xuất nằm liền kề với thửa đất số 439 của ông H, bà N. Ông H bà N sang nhà ông bà nói chuyện muốn đổi đất cho ông bà để tiện sử dụng nên ông bà nhất trí đổi thửa đất đổi diện lấy thửa đất số 439 của ông H bà N. Ngày 22/11/2016 tại văn phòng C1 ông H bà N làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 439 cho ông bà, còn vợ chồng ông bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho ông H bà N giữ mà chưa làm thủ tục sang tên vì ông bà xác định để sử dụng sau 02 năm không phát sinh tranh chấp thì sẽ hoàn tất thủ tục. Do đó 2 bên không phải trả tiền cho nhau vì bản chất là đổi đất cho nhau. Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng không cá nhân hay tổ chức nào yêu cầu dừng giao dịch. Hiện tại thửa đất của ông bà nhận chuyển nhượng của ông H bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đã dựng xưởng và đang sản xuất kinh doanh, ông bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông M, nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông bà đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông H, bà N trả lại ông bà thửa đất đã đổi và bồi thường cho ông bà các tài sản ông bà đã xây dựng trên đất.

Bị đơn anh Vũ Đình H1 và chị Trần Thị L trình bày: Vợ chồng anh chị sống cùng ông H, bà N và đã xây dựng thêm tầng 02 ngôi nhà của ông H, bà N đồng thời lợp lán tôn phía sau ngôi nhà của ông H, bà N. Do ông H bà N vay tiền ngân hàng T5 nên anh chị đã đi vay để trả nợ hộ ông H, bà N khoản nợ ngân hàng. Do đó ngày 23/11/2016, ông H, bà N đã tặng cho anh chị quyền sử dụng đất diện tích 100m² thửa số 179, tờ bản đồ 19, tại tổ dân phố D, phường M, thị xã M, tỉnh Hưng Yên. Tại thời điểm thực hiện giao dịch tặng cho không cá nhân hay tổ chức nào yêu cầu dừng giao dịch. Hiện tại thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh chị. Nay ông M khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu thì anh chị không nhất trí. Trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì anh chị đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu ông H, bà N phải trả anh chị khoản tiền anh chị đã trả tại ngân hàng tiền gốc và lãi là 1.100.000.000đ và trả anh chị giá trị tài sản xây dựng trên đất là 700.000.000đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- **Bà Nguyễn Thị T1:** Bà và ông H có quan hệ kinh doanh với nhau và bà cho ông H vay nợ. Ngày 06/10/2016, Tòa án nhân dân thị xã Mỹ Hào đã ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST – DS buộc ông H phải trả bà gốc và lãi của khoản nợ là 1.149.600.000đ (*Một tỷ một trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng*). Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự

không có nội dung thống nhất việc bảo đảm tài sản cho khoản nợ. Do ông **H** không trả nợ đúng kỳ hạn nên ngày 07/4/2017, bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án thì bà được biết ông **H** đã tặng cho con trai **Vũ Đình H1**, con dâu là **Trần Thị L** thừa đất đang ở và chuyển nhượng thửa đất 439 tờ bản đồ 19 diện tích 100m² cho ông **Phạm Ngọc Đ** và bà **Nguyễn Thị T** mà không dùng tiền để trả nợ cho bà. Ông **Phùng Xuân M** – Chấp hành viên của Chi cục thi hành án thị xã Mỹ Hào khởi kiện ông **H** và bà **N** về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **H** bà **N** và con anh **H1**, chị **L** và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **H** bà **N** và ông **Đ** bà **T** vô hiệu. Bà đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Mỹ Hào chấp nhận đơn khởi kiện của ông **Phùng Xuân M** để đảm bảo quyền và lợi ích cho bà.

- Ông **Phạm Đình Đ1** và bà **Đỗ Thị L1**: Năm 2015, ông bà có cho vợ chồng ông **H** và bà **N** vay số tiền 900.000.000đ. Do ông **H**, bà **N** không trả được nợ nên ngày 22/11/2016, ông **H** bà **N** đã thoả thuận nhất trí trả nợ cho ông bà bằng thửa đất đã đổi cho nhà ông **Đ**, bà **T**. Vì thửa đất đó liền kề với thửa đất của ông bà. Ông **H**, bà **N** đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Đ**, bà **T** cho ông bà để làm thủ tục sang tên. Do văn phòng công chứng yêu cầu ông **Đ**, bà **Thủy cung c** chứng minh thư cũ để khớp với số chứng minh tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do làm lại căn cước công dân mới nên ông **Đ**, bà **T** chưa đưa cho ông bà để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Hiện tại, ông bà đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Đ**, bà **T**. Ông bà đã xoá khoản nợ 900.000.000đ cho ông **H**, bà **N**. Sau khi nhận thửa đất của ông **Đ**, bà **T** thì ông bà đã xây dựng xưởng sản xuất trên đất. Nay ông **M** khởi kiện thì ông bà không nhất trí. Ông bà xác định không liên quan đến việc thoả thuận giữa ông **H**, bà **N** và ông **Đ**, bà **T**.

- Anh **Phạm Văn T3** và chị **Vũ Thị N1**: Anh chị là con gái và con rể của ông **H**, bà **N**. Năm 2015, ông bà **Huân N3** có góp vốn làm ăn chung với anh chị số tiền 700.000.000đ để kinh doanh hàng mã và tạp hoá, lợi nhuận được trả hàng tháng. Do dịch bệnh và kinh doanh khó khăn nên ông **H**, bà **N3** đã rút dần số vốn góp hiện nay còn lại là 150.000.000đ trong đó có 50.000.000đ tiền mặt và 100.000.000đ là hàng hoá.

- Bà **Lý Thị Hương G** - Đại diện văn phòng **C1**: Quá trình chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **H**, bà **N3** với anh **H1**, chị **L** và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **H**, bà **N3** với ông **Đ**, bà **T** các bên thực hiện giao dịch tự nguyện, không tranh chấp, không cá nhân, tổ chức nào yêu cầu dừng giao dịch nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng qui định của pháp luật.

Người là làm chứng trình bày:

- Anh **Trần Văn D**: Đầu năm 2016, anh và ông **H** có mua chung 01 xe ô tô tải đầu kéo 89C – 076.95 Romooc BKS 89R – 004.46 tại Hải Phòng cả đăng ký tổng giá trị

xe là 1.780.000.000đ. Mỗi bên góp vốn ½ giá trị xe, lợi nhuận sẽ thoả thuận chia đôi. Anh và ông H có nhờ anh Nguyễn Đình M1 là giám đốc công ty TNHH T6 đi xem xe hộ ở Hải Phòng. Sau khi kinh doanh một thời gian do dịch bệnh khó khăn nên anh và ông H đã thống nhất bán xe cho anh T4 ở Hà Nội (anh không nhớ họ tên và địa chỉ) giá 900.000.000đ và chia đôi mỗi người 450.000.000đ.

Anh Nguyễn Đình M1: Do anh có chút hiểu biết về xe ô tô nên năm 2016 ông H có nhờ anh đi xem xe ô tô để ông H mua 01 chiếc xe ô tô đầu kéo và chiếc mooc kéo để kinh doanh vận tải. Sau khi anh cùng ông H, anh D đi Hải Phòng xem xe, anh đã chứng kiến việc ông H, anh D mua xe khoảng 1.600.000.000đ chưa đăng ký. Sau khi dịch bệnh Covid nên ông H và anh D bán xe ô tô, việc bán xe cho ai và bán bao nhiêu tiền thì anh không biết.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N3 với anh H1 chị L vô hiệu; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N3 với ông Đ bà T vô hiệu. Ông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông H, bà N3 trình bày: Ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M vì 02 thửa đất không phải là tài sản bảo đảm của khoản nợ của bà T1. Khi ông bà nhận được quyết định thi hành án thì ông bà đã thực hiện xong hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không nhận tiền từ 02 hợp đồng này. Ông M không xác minh ông bà còn có tài sản khác hay không, ông bà có chung vốn kinh doanh với anh T3, chị N1 và anh D. Ông bà tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bản chất cũng là trả nợ các khoản vay của ngân hàng T5 và khoản vay của ông Đ1, bà L1. Ông bà không trốn tránh nghĩa vụ thi hành án mà xác định chậm trả tiền bà T1 thì phải chịu lãi theo quy định của pháp luật.

Bị đơn anh H1, chị L trình bày: Anh chị được ông H, bà N3 tặng cho thửa đất vì anh chị trả nợ thay ông H bà N3 tiền gốc và lãi vay tại ngân hàng T5. Thửa đất hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh chị có tài sản phát sinh trên đất. Anh chị không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông M. Nếu hợp đồng vô hiệu anh chị yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Đ, bà T trình bày: bản chất là ông bà đổi đất cho ông H, bà N3 nhưng lập thành hợp đồng chuyển nhượng. Khi làm hợp đồng hai bên đều thống nhất là đổi đất cho nhau nên không có sự giao nhận tiền. Ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã sử dụng để xây dựng nhà xưởng trên thửa đất đã đổi của ông H, bà N3. Ông bà không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông M. Nếu hợp đồng vô hiệu ông bà yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **T1** trình bày: Bà nộp đơn yêu cầu thi hành án tháng 4 năm 2017 do ông **H** không trả nợ bà theo thoả thuận. Bà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **M**. Đối với chi phí tố tụng đo đạc để định giá tài sản bà là người nộp, bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Đ1**, bà **L1** trình bày: Ông bà cho ông **H**, bà **N3** vay 900.000.000đồng từ năm 2015. Đến năm 2016, ông bà đòi tiền nhưng ông **H**, bà **N3** không trả được nên đã gán thừa đất đã đòi của ông **Đ**, bà **T** cho ông bà để trừ nợ. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa đất của ông **Đ**, bà **T** thì ông bà đang quản lý. Ông bà đã xoá nợ cho ông **H**, bà **N3**. Ông bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông **M**.

Người làm chứng anh **D** trình bày: Anh và ông **H** có chung nhau mua xe ô tô để kinh doanh vận tải đầu năm 2016 và có nhờ anh **M1** là người hiểu biết về xe ô tô đi xem xe hộ. Anh và ông **H** chung nhau mỗi bên góp vốn $\frac{1}{2}$ giá trị xe. Do dịch bệnh khó khăn nên anh và ông **H** đã thống nhất bán xe giá 900.000.000đ và chia đôi mỗi người 450.000.000đ.

Tại bản án số 08/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024, Tòa án nhân dân thị xã Mỹ Hòa, tỉnh Hưng Yên quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Mỹ Hòa là ông **Phùng Xuân M** về tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016 đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ 19, tại **tổ dân phố D, phường M, thị xã M, tỉnh Hưng Yên** giữa ông **Vũ Ngọc H**, bà **Đỗ Thị N** và anh **Vũ Đình H1**, chị **Trần Thị L** vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự **thị xã M** - ông **Phùng Xuân M** về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2016 đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ 19, diện tích 100m² tại **tổ dân phố D, phường M, thị xã M** giữa ông **Vũ Ngọc H**, bà **Đỗ Thị N** và ông **Phạm Ngọc Đ**, bà **Nguyễn Thị T** vô hiệu.

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

Ngày 05/02/2024, bà T1 kháng cáo nội dung: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016 đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ 19, tại **tổ dân phố D, phường M, thị xã M, tỉnh Hưng Yên** giữa ông **Vũ Ngọc H**, bà **Đỗ Thị N** và anh **Vũ Đình H1**, chị **Trần Thị L**; và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2016 đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ 19, diện tích 100m² tại **tổ dân phố D, phường M, thị xã M** giữa ông **Vũ Ngọc H**, bà **Đỗ Thị N** và ông **Phạm Ngọc Đ**, bà **Nguyễn Thị T** vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà **T1** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn

đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông H xác định vợ chồng ông luôn mong muốn trả nợ nhưng do làm ăn thua lỗ và dịch bệnh covid nên ảnh hưởng đến việc trả nợ cho bà T1. Thực tế thì vợ chồng ông đã trả cho bà T1 2 mảnh đất để bù vào các khoản nợ trước đây. Bên cạnh đó, do bà T1 muốn tiếp tục lấy đất nên hai bên không thống nhất được việc tắt toán khoản nợ. Ông đề nghị với bà T1 cho vợ chồng ông được trả khoản tiền nợ theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/ QĐST – DS ngày 06/10/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Mỹ Hòa trong thời hạn 2 năm. Đồng thời ông xuất trình biên lai nộp tạm ứng số tiền để thi hành án theo quyết định số 11 là 100.000.000đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã M. Ngoài ra, ông còn đề xuất phương án là vợ chồng ông và hai con là anh H1, chị L sẽ bàn giao toàn bộ nhà đất tại thửa số 179, tờ bản đồ 19, tại tổ dân phố D, phường M, thị xã M, tỉnh Hưng Yên cho bà T1 để đối trừ vào khoản nợ theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/ QĐST – DS ngày 06/10/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Mỹ Hòa. Căn cứ kết quả định giá khối tài sản trên của Tòa sơ thẩm, bà T1 phải trả gia đình ông bà số tiền chênh lệch tài sản so với khoản nợ 1.149.000.000đ và tiền lãi chậm trả. Nếu bà T1 không có tiền trả, vợ chồng ông bà và các con đồng ý cho bà T1 nợ lại khoản tiền chênh lệch.

Bà T1 không đồng ý với các phương án mà ông H đưa ra mà tiếp tục đề nghị xem xét lại các Quyết định công nhận thỏa thuận giữa hai bên để đòi lại đất với lý do khi cho vay tiền đã cam kết giấy tay với nhau và thế chấp khoản vay bằng quyền sử dụng đất.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng. Đối với người tham gia tố tụng đã chấp hành quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà T1 được làm trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp pháp và được xem xét.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bà T1:

[2.1]. Về nội dung khởi kiện của Chấp hành viên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N với vợ chồng anh H1, chị L ngày 23/11/2016 vô hiệu, HĐXX nhận thấy:

Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/ QĐST – DS ngày 06/10/2016, Tòa án nhân dân thị xã Mỹ Hòa buộc ông H, bà N phải trả bà T1 số tiền gốc và lãi là 1.149.000.000đ, kể từ ngày bà T1 có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục thi hành án ra quyết định thi hành án mà ông H, bà N không thi hành khoản tiền trên thì phải chịu lãi theo qui định của pháp luật, khoản vay nợ không có tài sản bảo đảm.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật là ngày 06/10/2016 đến ngày 10/4/2017, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Mỹ Hòa mới ra quyết định yêu cầu thi hành án theo đơn yêu cầu của bà T1. Tại thời điểm này, giao dịch giữa ông H, bà N với anh H1, chị L đã thực hiện xong. Thửa đất số 179, tờ bản đồ 19, tại tổ dân phố D, phường M, thị xã M, tỉnh Hưng Yên và thửa đất số 439, tờ bản đồ 19, tại tổ dân phố D, phường M, thị xã M, tỉnh Hưng Yên không phải là tài sản bảo đảm cho khoản nợ của bà T1.

Theo công văn số 05/2024/TCB – HYN ngày 14/01/2024 của ngân hàng TMCP K – chi nhánh H2 cung cấp: Ngày 26/11/2014, ông H, bà N vay của Ngân hàng A. Tính đến ngày 22/11/2016 ông H, bà N đến hạn trả nợ cho Ngân hàng các khoản tiền gốc và lãi là 928.566.000đ.

Theo ông H, bà N trình bày, do ông bà không có tiền trả nợ ngân hàng nên anh H1 và chị L đã vay người khác để trả nợ thay cho ông bà. Do vậy, ngày 23/11/2016 ông H, bà N đã tặng cho anh H1, chị L quyền sử dụng đất diện tích 100m² thửa số 179, tờ bản đồ 19, tại tổ dân phố D, phường M, thị xã M, tỉnh Hưng Yên. Việc tặng cho tài sản này bản chất cũng là trả nợ. Hợp đồng tặng cho là ngay tình, hợp pháp, tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Anh H1, chị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện giao dịch và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất văn phòng C1, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã M và UBND phường M xác nhận không phát sinh tranh chấp hoặc không có cá nhân hay tổ chức nào yêu cầu dừng giao dịch. Không có văn bản nào về biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan có thẩm quyền đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 179, tờ bản đồ 19, tại tổ dân phố D, phường M, thị xã M, tỉnh Hưng Yên.

Tại thời điểm quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST - DS ngày 06/10/2016 giữa ông H, bà N với bà T1 có hiệu lực. Ông H, bà N còn có 1 số khoản vay khác cũng đến hạn. Do đó, việc ông H, bà N ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh H1 và chị L nhưng bản chất là thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng không được xem là tẩu tán tài sản để thi hành án. Thực tế thì anh H1 và chị L đã trả nợ thay ông bà H, N khoản tiền vay ngân hàng T7. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử

dụng đất ngày 23/11/2016 vô hiệu là ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng và của bên thứ ba ngay tình nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.2]. Về nội dung khởi kiện của Chấp hành viên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N với vợ chồng ông Đ, bà T ngày 22/11/2016 vô hiệu. HĐXX nhận thấy:

Căn cứ vào lời khai thống nhất của các đương sự xác định: Ông H, bà N và ông Đ, bà T có thoả thuận thống nhất đổi đất cho nhau. Theo đó, ông H bà N lấy thừa đất của ông Đ, bà T; ông Đ, bà T lấy thừa đất số 439, tờ bản đồ 19, diện tích 100m² tại tổ dân phố D, phường M, thị xã M. Thừa đất đổi cho ông Đ, bà T đã được vợ chồng ông H gán nợ để trả khoản vay ông Đ1, bà L1 số tiền 900.000.000đ. Ngày 22/11/2016, tại văn phòng C1 ông H, bà N và ông Đ, bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng bản chất là đổi đất cho nhau nên hai bên không giao nhận tiền, hai bên đều tự nguyện thống nhất thoả thuận về mục đích của hợp đồng nên không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức. Ông Đ, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất văn phòng C1, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã M và UBND phường M xác nhận không phát sinh tranh chấp hoặc không có cá nhân hay tổ chức nào yêu cầu dừng giao dịch. Không có văn bản về việc áp dụng biện pháp ngăn chặn hoặc biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan có thẩm quyền đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 439. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, ông H trình bày tại thời điểm vay nợ bà T1 thì ông H còn vay nợ ông Đ1, bà L1. Ông H đã trả một phần nợ cho bà T1 bằng 02 thửa đất. Ông H dùng thửa đất số 439 đổi cho ông Đ bà T sau đó để trả nợ cho ông Đ1 bà L1 khoản vay 900.000.000đ đến hạn thanh toán. Giữa khoản nợ của bà T1, khoản nợ ngân hàng và khoản nợ của ông Đ1 bà L1 không có quy định về thứ tự ưu tiên thanh toán. Vì vậy đối với các giao dịch có mục đích dùng để trả nợ các khoản vay trước đó không được xem là trường hợp tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Việc ông H, bà N chuyển nhượng thừa đất ngay tình, hợp pháp, tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Ông Đ, bà T thực hiện các giao dịch hoàn toàn tự nguyện, đúng qui định đồng thời đã sử dụng đất và xây dựng tài sản trên đất. Nên được xác định là những người thứ ba ngay tình, được pháp luật bảo vệ

Mặt khác, ông H bà N còn góp vốn kinh doanh cùng anh T3, chị N1 và góp vốn chung mua xe ô tô tải đầu kéo để kinh doanh vận tải cùng anh D. Khi Chi cục thi hành án xác minh điều kiện thi hành án của ông H, bà N thì cần phải lập biên bản xác minh ngoài tài sản đăng ký quyền sở hữu thì ông H, bà N có tài sản nào khác hay không để đảm bảo thi hành án đối với khoản nợ bà T1.

Chấp hành viên của Chi cục thi hành án dân sự chưa áp dụng các biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp

cưỡng chế thi hành án. Do đó không có căn cứ cho rằng ông **H** bà **N** thực hiện các giao dịch trên là để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà **T1**. Việc ông **H**, bà **N** với ông **Đ**, bà **T** thực hiện giao dịch chuyển nhượng là hợp pháp, ngay tình, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2016 vô hiệu là ảnh hưởng đến quyền lợi của bên thứ ba ngay tình.

Thực tế, ông **H** tại phiên tòa phúc thẩm đã cam kết việc trả nợ cho bà **T1** trong thời hạn 2 năm kể từ ngày tuyên án phúc thẩm. Ông **H** cũng đã nộp tạm ứng 100.000.000 đồng tại chi cục thi hành án dân sự thị xã Mỹ Hòa để trả cho bà **T1**. Đối với số tiền còn thiếu, vợ chồng ông và các con sẽ huy động để trả nốt trong khoảng thời gian còn lại. Ngoài ra, ông **H** còn đưa ra phương án là cùng hai con và bà **N** bàn giao toàn bộ thửa đất 179 cùng tài sản trên đất cho bà **T1** để đối trừ khoản nợ theo quyết định số 11, bà **T1** thanh toán khoản tiền chênh lệch theo kết quả định giá của cấp sơ thẩm hoặc được phép nợ lại khoản tiền chênh lệch nếu không có tiền chi trả nhưng bà **T1** vẫn không đồng ý. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phùng Xuân M** là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà **T1** là không được chấp nhận.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà **T1** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 148, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **Nguyễn Thị T1**. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Mỹ Hòa, tỉnh Hưng Yên.

2. Về án phí phúc thẩm:

Bà **Nguyễn Thị T1** phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 1625 ngày 05/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Mỹ Hòa. Bà **T1** đã nộp đủ.

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, 7a, 7b 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND thị xã Mỹ Hào;
- Chi cục THADS thị xã Mỹ Hào;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP, Tòa Dân sự.

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

Phạm Trung Thực