

Bản án số: 54/2024/DS-PT

Ngày: 20/02/2024

V/v: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy  
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Tuyên;

*Các Thẩm phán:* Ông Phùng Hải Hiệp;

Ông Nguyễn Phan Nam.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Minh Tùng – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:** Bà Nguyễn Thị Thu Mai - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 413/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2023 về việc “*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST, ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1196/2024/QĐ-PT, ngày 31 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Chấp hành viên Đào Mạnh H – Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; địa chỉ: Số A N, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

\* **Bị đơn:** Ông Phùng Hữu O, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Số A, ngõ C K, quận H, thành phố Hà Nội. Ông O có mặt, bà T vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Bình P, sinh năm 1960 và bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Số A P, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Ông P có mặt, bà T1 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông P:* Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 2000; địa chỉ: Số C, phố L, phường L, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Nguyễn Đình T2 – Văn phòng Luật sư Tâm Đức P1, Đoàn Luật sư tỉnh H. Có mặt.

3. Phòng C1 tỉnh Hải Dương;

Trụ sở: Số 93 Bạch Đằng, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hoàng Nam P2 – Trưởng phòng. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1979 – Công chứng viên Phòng C1 tỉnh Hải Dương; địa chỉ: Số E V, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Anh Nguyễn Mạnh T3, sinh năm 1984; địa chỉ liên hệ: Số C B, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

6. Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên P3;

Địa chỉ: Số C N, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đoàn Văn M – Giám đốc. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Hồ Thị B – Kế toán. Vắng mặt.

7. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Bùi Xuân N – Giám đốc chi nhánh T5.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Xuân N:*

- Ông Phạm Hải H2 – Phó Giám đốc Chi nhánh T5.

- Ông Trần Hữu T4 – Trưởng phòng Phòng quản lý rủi ro Chi nhánh T5.

- Ông Trương Trung H3 – Trưởng phòng Phòng khách hàng cá nhân Chi nhánh T6.

Địa chỉ liên hệ: Số B đường T, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Đều vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn là ông Đào Mạnh H - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương trình bày:*

Ông được giao tổ chức, thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2019/QĐST-DS ngày 15/3/2019 của TAND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương và Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 63/QĐ-CCTHADS ngày 01/8/2019 của Chi cục trưởng - Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương đối với người phải thi hành án là ông Phùng Hữu O. Ông O có nghĩa vụ phải trả cho anh Nguyễn Mạnh T3 số tiền là 486.383.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Qua xác minh đến nay được biết ông O và vợ là bà Nguyễn Thị T có tài sản

duy nhất là 82,2m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: C N, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương; trên đất có 01 nhà ở 2 tầng, diện tích xây dựng 69,7m<sup>2</sup>, diện tích sàn 139,4m<sup>2</sup> (sau đây viết tắt là nhà, đất 363 N) được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSD đất) vào ngày 10/4/2018. Ngày 27/6/2019, ông O, bà T đã chuyển nhượng tài sản trên cho ông Nguyễn Bình P, bà Đỗ Thị T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6850/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2019 của Phòng C1 tỉnh Hải Dương (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng số 6850).

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P, bà T1 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và được UBND thành phố H cấp GCNQSD đất số CR 619854 ngày 15/7/2019.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ thì: *“Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không dùng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án”*. Khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) quy định: *“Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch có liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ có liên quan đến giao dịch đó*.

*Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ có liên quan đến giao dịch đó”*.

Như vậy, có căn cứ xác định ông Phùng Hữu O đã sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình chuyển nhượng cho ông P, bà T1 nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Vì thực tế số tiền chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng nhưng ông O không dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho anh T3 và nộp án phí cho nhà nước là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do vậy, Chấp hành viên Chi cục THADS thành phố H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng số 6850 giữa ông O, bà T và ông P, bà T1 vô hiệu; Hủy GCNQSD đất số CR 619854 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2019 cho ông P, bà T1 theo thẩm quyền.

*Bị đơn là ông Phùng Hữu O trình bày:*

Do ông có vay tiền của anh Nguyễn Mạnh T3 và chưa trả được nợ theo thời hạn nên anh T3 khởi kiện vụ án dân sự đến TAND thành phố Hải Dương yêu cầu trả nợ. Sau khi được Tòa án hòa giải, hai bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2019/QĐST-DS ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

Năm 2018, ông và bà Nguyễn Thị T có vay của Ngân hàng Đ - Chi nhánh T5 (sau đây viết tắt là Ngân hàng B4) số tiền 2.500.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay này vợ chồng ông đã thế chấp nhà, đất số 363 Nguyễn Lương B1 của vợ chồng cho Ngân hàng B4.

Ngoài ra, Công ty TNHH Đ1 (sau đây viết tắt là Công ty Đ1) do ông làm Giám đốc có vay tiền của Ngân hàng B4. Do vợ chồng ông còn nợ nhiều khoản nợ khác, Công ty Đ1 do ông làm Giám đốc làm ăn thua lỗ nên đã không trả gốc, lãi đúng hạn cho Ngân hàng B4, Ngân hàng đã chuyển thành nợ xấu. Tổng số nợ phải trả là 5.000.000.000 đồng.

Vì vậy vào tháng 6/2019, ông có nhờ bạn bè giới thiệu để bán nhà, đất số 363 N để trả nợ cho Ngân hàng B4. Sau đó, ông P, bà T1 đã gặp ông để hỏi mua nhà, đất của ông. Sau khi thỏa thuận, hai bên đã thống nhất lập Hợp đồng mua bán. Ông P, bà T1 nhất trí nhận chuyển nhượng nhà, đất của vợ chồng ông với giá 4.290.000.000 đồng.

Do nhà, đất vợ chồng ông đã thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng B4 nên ông đã yêu cầu ông P, bà T1 trả tiền cho Ngân hàng thay vợ chồng ông để giải chấp đối với thửa đất của ông bà và lấy GCNQSD đất ra. Tuy nhiên ông P, bà T1 chỉ mới trả trước thay vợ chồng ông vào Ngân hàng B4 bằng ủy nhiệm chi với số tiền là 2.500.000.000 đồng nên vợ chồng ông còn phải vay của bà Vũ Thị Ngọc B2 số tiền là 223.561.462 đồng để trả (bà B2 cũng chuyển vào Ngân hàng B4 bằng ủy nhiệm chi). Như vậy với khoản vay này ông P, bà B2 đã trả thay đủ số tiền cho vợ chồng ông. Ngày 26/6/2019, Ngân hàng B4 đã giải chấp tài sản cho vợ chồng ông. Ngày 27/6/2019, vợ chồng ông và vợ chồng ông P đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C1 tỉnh Hải Dương, ông P, bà T1 cũng đã trả nốt cho vợ chồng ông số tiền 1.790.000.000 đồng còn lại vào ngày 27/6/2019.

Đối với khoản vay của Công ty Đ1 tại Ngân hàng B4 là 1.950.000.000 đồng, Công ty đã thế chấp 02 ô tô và 01 thửa đất của ông Nguyễn Kim M1 và bà Nguyễn Thị C tại thôn V, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Như vậy, tổng 02 khoản vay cá nhân và Công ty có dư nợ gốc và lãi là 5.000.000.000 đồng đều đã thành nợ xấu, vợ chồng ông đã bán nhà, đất số 363 Nguyễn Lương B1 được số tiền là 4.290.000.000 đồng, số còn lại là vay của bà Nguyễn Thị Ngọc B3 trả cho Ngân hàng.

Hiện nay ông không có tài sản nào khác để thi hành án. Hiện vợ chồng ông phải đi ở nhờ tại Hà Nội.

Nay Chấp hành viên Đào Mạnh H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông P, bà T1 vô hiệu và yêu cầu hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông P, bà T1, ông không đồng ý.

*Bị đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày như sau:*

Bà có biết việc ông O nợ anh T3 số tiền 486.383.000 đồng. Đây là số nợ cá nhân của ông O, không liên quan đến bà.

Năm 2019, vợ chồng bà có chuyển nhượng nhà, đất số 363 N của vợ chồng

ông bà cho vợ chồng ông P, bà T1 để thanh toán tiền nợ cho Ngân hàng B4. Số tiền chuyển nhượng nhà, đất là 4.290.000.000 đồng.

Trước đó, để có vốn làm ăn, vợ chồng ông bà đã vay nhiều tiền của một số Ngân hàng như Ngân hàng B4, ngân hàng V1... và đã thế chấp nhiều tài sản khác nhau trong đó có nhà, đất số 363 N. Ngoài ra còn thế chấp nhà đất của bố mẹ hai bên, số lương của bà. Tổng số tiền vay khoảng 5.000.000.000 đồng.

Toàn bộ số nợ này ông O đã đầu tư vào Công ty nhưng do làm ăn thua lỗ nên phải bán tài sản để trả Ngân hàng vì đang trong tình trạng nợ xấu.

Do nhà, đất số 363 Nguyễn Lương B1 đang thế chấp tại Ngân hàng B4 nên vợ chồng bà đã yêu cầu ông P, bà T1 trả nợ thay cho vợ chồng bà cho Ngân hàng nhưng mới trả trước 2.500.000.000 đồng. Ngoài ra, ông bà vay thêm bà B3 số tiền 1.350.000.000 đồng và một số người khác để trả cho Ngân hàng và giải chấp tài sản.

Sau khi giải chấp, ngày 27/6/2019 vợ chồng bà và vợ chồng ông P đến làm thủ tục chuyển nhượng tài sản tại Phòng C1. Sau đó vợ chồng ông P trả nốt số tiền còn lại là 1.790.000.000 đồng cho vợ chồng bà, trong đó số tiền 1.350.000.000 đồng ông bà yêu cầu trả thẳng vào tài khoản của bà B3, còn lại 440.000.000 đồng trả bằng tiền mặt. Số tiền này ông bà cũng đã trả nợ hết. Sau khi chuyển nhượng nhà đất, ông bà không còn bất kỳ tài sản nào khác nên phải đi ở nhờ, thuê nhà ở. Lúc đầu vợ chồng bà xin ở nhờ tại chính nhà của ông P, bà T1 đã mua của vợ chồng bà. Từ tháng 12/2019 đến tháng 12/2021, ông bà thuê nhà tại số H Chung cư Đ, Hà Nội. Từ tháng 12/2021 đến nay ở nhờ tại số A ngõ C K, Hà Nội. Hiện nay gia đình bà chỉ có một số vật dụng sinh hoạt tối thiểu. Ông O hiện đang đi làm thuê nhiều việc khác nhau, thu nhập bấp bênh, không ổn định. Hiện vợ chồng bà có 02 con nhỏ đang đi học.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Bình P và bà Đỗ Thị T1 thống nhất trình bày:*

Ông bà không có họ hàng và không quen biết gì trước với ông O, bà T. Thông qua người giới thiệu mua bán bất động sản trên mạng, tháng 5/2019 vợ chồng ông bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà, đất 363 N của ông O, bà T.

Trước khi làm thủ tục chuyển nhượng với vợ chồng ông O, bà T, vợ chồng ông bà có đi tham khảo tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H và Phòng C1 tỉnh Hải Dương về tính pháp lý của nhà, đất của ông O, bà T.

Ngày 25/6/2019, ông bà và vợ chồng ông O, bà T thống nhất giá mua bán nhà, đất số 363 Nguyễn Lương B1 là 4.290.000.000 đồng.

Do vợ chồng ông O, bà T thế chấp thừa đất để vay vốn của Ngân hàng B4 với số tiền vay là 2.500.000.000 đồng nên ngày 26/6/2019 hai bên đã đến Ngân hàng làm thủ tục trả tiền vay và rút giấy tờ đất ra và làm hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/6/2019, hai bên đến làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất tại Phòng C1 tỉnh Hải Dương. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong, ông bà đã trả nốt

số tiền còn lại là 1.790.000.000 đồng. Trong đó ông O, bà T nhờ vợ chồng ông chuyên thẳng số tiền 1.350.000.000 đồng vào tài khoản số 106898885858 của chị Vũ Thị Ngọc B2, số tiền còn lại 440.000.000 đồng ông bà trả cho ông O, bà T bằng tiền mặt.

Sau khi làm thủ tục công chứng Hợp đồng thì ông bà mang hồ sơ đến làm thủ tục tại Văn phòng một cửa của UBND thành phố H. Ngày 15/7/2019, ông bà được UBND thành phố H cấp GCNQSD đất.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên ngày 15/02/2020 vợ chồng ông bà cho Công ty TNHH MTV P3 (sau đây viết tắt là Công ty P3) thuê làm trụ sở kinh doanh với thời hạn 5 năm, giá thuê 8.000.000 đồng/tháng. Sau khi nhận thuê nhà, Công ty P3 đã sửa chữa, trang trí, đắp biểu tượng để phục vụ việc kinh doanh của Công ty.

Nay Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy GCNQSD đất, ông bà không đồng ý. Ông bà xác định ông bà hoàn toàn ngay tình khi nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông O, bà T, ông bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty P3 do ông Đoàn Văn M (Giám đốc) và bà Hồ Thị B là người được ủy quyền trình bày:*

Công ty P3 ký hợp đồng thuê nhà của ông Nguyễn Bình P và bà Đỗ Thị T1. Hai bên có lập hợp đồng thuê nhà vào ngày 15/2/2020. Thời hạn thuê là 5 năm, giá thuê nhà là 8.000.000 đồng/tháng.

Sau khi thuê nhà, Công ty P3 có mở Chi nhánh tại nhà đã thuê. Trong Hợp đồng thuê có quy định Công ty được phép sửa chữa, tôn tạo để phù hợp với mục đích kinh doanh của Công ty. Công ty đã sửa chữa, tôn tạo như sau: S lại toàn bộ ngôi nhà và trần thạch cao, lắp thiết bị điện, lắp biển hiệu trong và ngoài nhà. Sửa chữa tôn tạo lại toàn bộ tầng 3 ngôi nhà. Tổng số tiền đầu tư bỏ ra để cải tạo khoảng 700.000.000 đồng.

Nay Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy GCNQSD đất của ông P, bà T1, Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, Công ty đề nghị Tòa án xem xét giải quyết công sức tôn tạo, sửa chữa căn nhà, xem xét hợp đồng thuê nhà giữa Công ty và ông P, bà T1 để bảo đảm quyền lợi của Công ty.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Mạnh T3 trình bày:*

Anh nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Đào Mạnh H - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

Khoảng cuối năm 2016, anh có cho ông O vay số tiền là 650.000.000 đồng. Do ông O không trả tiền nên anh đã khởi kiện ra TAND thành phố Hải Dương yêu cầu ông O trả nợ số tiền là 430.000.000 đồng.

Sau khi Tòa án hòa giải, anh và ông O đã thống nhất được với nhau và TAND thành phố Hải Dương đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 01/2019/QĐST-DS ngày 15/3/2019.

Đồng thời việc khởi kiện nêu trên, ngày 24/01/2019, 08/3/2019 và ngày 17/4/2019 anh đã làm đơn đề nghị theo dõi ngăn chặn hành vi tẩu tán tài sản nhà đất của ông O đến các cơ quan: UBND phường T, phòng C1 tỉnh Hải Dương, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H. Mục đích để ngăn chặn việc ông O, bà T chuyển nhượng nhà, đất cho người khác. Tuy nhiên đến ngày 27/6/2019, ông O, bà T đã chuyển nhượng nhà, đất cho ông P, bà T1. Việc chuyển nhượng giữa hai bên đã được Phòng C1 tỉnh Hải Dương chứng nhận hợp đồng, đến ngày 27/6/2019 được UBND thành phố H cấp GCNQSD đất. Do vậy đến nay ông O, bà T không còn tài sản gì để thi hành án.

Ngày 01/8/2019, anh có làm đơn yêu cầu thi hành án đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương. Ngày 03/12/2019, anh đã làm đơn đề nghị Chấp hành viên khởi kiện vụ án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O, bà T và ông P, bà T1 vô hiệu và yêu cầu tuyên bố hủy GCNQSD đất số CR 619854 của ông P, bà T1. Trước đó ngày 17/4/2019, anh đã làm đơn đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương có biện pháp ngăn chặn đối với việc ông O, bà T tẩu tán tài sản.

Anh cũng đã đề nghị ông O, bà T bán căn nhà và đất cho anh nhưng ông O, bà T không bán. Ngày 07/3/2019, ông O có làm bản cam kết với anh không sang nhượng cho ai tài sản nhà, đất nhưng sau đó lại bán cho ông P, bà T1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng C1 tỉnh Hải Dương do bà Nguyễn Thị Hồng V trình bày:*

Bà là người chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng số 6850. Tài sản là nhà, đất số 363 N. Khi thực hiện công chứng Hợp đồng trên, bà đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng giao dịch. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, thỏa thuận giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo đúng quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại thời điểm công chứng, Phòng C1 tỉnh Hải Dương không nhận được bất kỳ quyết định hoặc văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn giao dịch đối với bất động sản có đặc điểm nêu trên. Do vậy bà đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Phòng C1 tỉnh Hải Dương không đồng ý với yêu cầu “Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” của nguyên đơn vì không có căn cứ pháp lý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố H, tỉnh Hải Dương trình bày:*

UBND thành phố H cấp GCNQSD đất cho ông P, bà T1 là đúng quy định của pháp luật. Do vậy không nhất trí yêu cầu hủy GCNQSD đất của nguyên đơn.



*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đ do người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Xuân N - Giám đốc Chi nhánh T5 trình bày:*

Ông Phùng Hữu O, bà Nguyễn Thị T và Công ty Đ1 do ông Phùng Hữu O là Giám đốc có vay vốn tại Ngân hàng B4 với mục đích vay phục vụ cho hoạt động kinh doanh và tiêu dùng. Đến nay Ngân hàng B4 đã thực hiện thu nợ, tất toán khoản vay của ông O, bà T và Công ty, đồng thời giải chấp tài sản đảm bảo, bàn giao cho khách hàng theo quy định. Đến nay hai bên không còn quyền và nghĩa vụ gì.

*\* Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản thế hiện: Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại số C N, khu A, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương giá đất ở đô thị là 65.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.*

Phần tài sản, nhà gắn liền trên đất: 01 nhà 2 tầng mái BTCT, xây dựng năm 2000, diện tích sàn xây dựng 139,4m<sup>2</sup> giá trị là 167.280.000 đồng; cầu thang tầng 3 mái BTCT diện tích 9m<sup>2</sup>, xây dựng tháng 4/2020 giá trị là 51.300.000 đồng; Mái tôn tầng 3, diện tích 60,7m<sup>2</sup>, xây dựng tháng 4/2020 giá trị là 163.890.000 đồng; Lán tôn tầng 1, diện tích 16,5m<sup>2</sup> xây dựng năm 2000 giá trị là 9.900.000 đồng. Tổng giá trị nhà trên đất (Phần nhà + mái tôn) là 392.370.000 đồng.

Giá trị phân bóc tách, sửa chữa của ngôi nhà 3 tầng: Phần sơn lại cả ngôi nhà 3 tầng có giá trị là 12.911.925 đồng; phần trần thạch cao tầng 1, tầng 2, tầng 3 mỗi tầng có diện tích 45m<sup>2</sup>, làm tháng 4/2020 có giá trị là 33.986.250 đồng; Lát nền tầng 3 diện tích 24m<sup>2</sup>, làm tháng 4/2020 có giá trị là 4.560.000 đồng; Cửa kính khung nhôm ngăn cách các phòng, diện tích 8,36m<sup>2</sup>, lắp tháng 4/2020 có giá trị là 15.884.000 đồng; Phần điện lắp đặt trong nhà, lắp đặt tháng 4/2020 có giá trị là 10.500.000 đồng. Tổng giá trị phân bóc tách là 77.842.175 đồng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST, ngày 27 tháng 7 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành viên Đào Mạnh H - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương về việc yêu cầu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6850 ngày 27/6/2019 giữa ông Phùng Hữu O, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Bình P, bà Đỗ Thị T1 vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND thành phố H, tỉnh Hải Dương cấp ngày 15/7/2019 cho ông Nguyễn Bình P, bà Đỗ Thị T1 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 11; địa chỉ: Khu A, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên



quan là anh Nguyễn Mạnh T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn là ông Phùng Hữu O và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Bình P cùng đại diện theo ủy quyền giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Mạnh T3; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là anh Nguyễn Mạnh T3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

*Về tố tụng:* Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Mạnh T3 trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các bên đương sự, có đủ cơ sở khẳng định việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng số 6850 giữa ông O, bà T và ông P, bà T1 và giữ nguyên GCNQSD đất số CR 619854 ngày 15/7/2019 của ông P, bà T1 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Mạnh T3. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Mạnh T3; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử (HĐXX) phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Chấp hành viên Đào Mạnh H được giao tổ chức, thi hành Quyết định thi hành án của Chi cục trưởng – Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương khởi kiện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Mạnh T3, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6850 giữa ông Phùng Hữu O, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Bình P, bà Đỗ Thị T1 vô hiệu và yêu cầu hủy GCNQSD đất số CR 619854 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2019 ông P, bà T1.

Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý và giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, một số đương sự vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; một số đương sự vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; một số đương sự vắng mặt nhưng không có kháng cáo và đã được triệu

tập hợp lệ 02 lần nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX quyết định tiếp tục xét xử.

[2]. Xét kháng cáo của anh Nguyễn Mạnh T3, HĐXX thấy:

[2.1]. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2019/QĐST-DS ngày 15/3/2019 của TAND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương thì đến ngày 01/8/2019, ông O phải có trách nhiệm trả anh T3 số tiền 486.383.000 đồng và không phải chịu lãi phát sinh từ ngày 08/3/2019 đến ngày 01/8/2019 của số tiền gốc 430.000.000 đồng. Kể từ ngày 01/8/2019, sau khi anh T3 có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền trên, nếu ông O chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả trên nợ gốc tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Ngày 01/8/2019, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 63/QĐ-CCTHADS cho thi hành đối với người phải thi hành án là ông Phùng Hữu O.

Quá trình thi hành án, Chấp hành viên Đào Mạnh H tiến hành xác minh điều kiện thi hành án và xác định ông O, bà T có tài sản là thửa đất số 64, tờ bản đồ số 11 tại số C N, thành phố H, tỉnh Hải Dương và tài sản trên đất là căn nhà 02 tầng diện tích xây dựng 69,7m<sup>2</sup>, diện tích sàn 139,4m<sup>2</sup> nhưng đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bình P và bà Đỗ Thị T1 từ ngày 27/6/2019.

Tuy nhiên, trước khi bán nhà, đất số 363 N, ông O, bà T đã thế chấp nhà, đất cho Ngân hàng B4 (theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2018/47491/HĐBĐ ngày 13/4/2018 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01.04/2018/4749491/SĐBS ngày 20/4/2018 và 02.04/2018/4749491/SĐBS ngày 21/8/2018) để vay số tiền 2.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/5340723/HĐTD ngày 20/4/2018 số tiền 800.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số 02/2018/5340723/HĐTD ngày 21/8/2018 số tiền 1.700.000.000 đồng. Ngoài ra, Công ty Đ1 do ông O làm Giám đốc có vay của của Ngân hàng B4 với tổng dư nợ gốc là 1.950.000.000 đồng, dư nợ lãi quá hạn 98.497.490 đồng và lãi phạt 27.653.046 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2017/4749491/HĐTD ngày 24/7/2017 và Hợp đồng tín dụng số 01/2018/4749491/HĐTD ngày 02/4/2018.

Đến tháng 6/2019, tất cả các khoản nợ cá nhân của ông O, bà T và của Công ty Đ1 đều đã chuyển thành nợ xấu. Ngày 06/6/2019, Ngân hàng B4 đã làm việc với ông O, bà T để cùng xác định số nợ. Hai bên thống nhất đến ngày 26/6/2019, ông O, bà T và Công ty Đ1 phải trả cho N1 hành B4 số nợ đã chuyển thành nợ xấu với tổng dư nợ là 4.753.265.521 đồng. Trong trường hợp bên vay/bên thế chấp không thực hiện thì Ngân hàng sẽ tiến hành kê biên, niêm phong, toàn quyền xử lý tài sản thu hồi nợ.

Vì vậy, ngày 26/6/2019, ông O, bà T đã thỏa thuận và lập Giấy biên nhận bán nhà, đất với ông P, bà T1 nhà, đất số 363 Nguyễn Lương B1 với giá là 4.290.000.000 đồng để có tiền trả nợ cho Ngân hàng B4; ông P, bà T1 trả trước số tiền 2.500.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ trả nốt sau khi hai bên làm xong thủ tục tại phòng Công chứng. Để có thể làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng

đất thì ông O, bà T phải làm thủ tục giải chấp tại Ngân hàng đối với nhà, đất số 363 N, nhưng do ông P, bà T mới chỉ trả trước số tiền 2.500.000.000 đồng, không đủ để tất toán tất cả các khoản vay nên ông O, bà T vay thêm bà Vũ Thị Ngọc B2 số tiền 1.350.000.000 đồng (thể hiện qua ủy nhiệm chi của bà Vũ Thị Ngọc B2) và một số người khác để trả cho Ngân hàng để giải chấp tài sản. Sau khi giải chấp, ngày 27/6/2019, ông O, bà T và ông P, bà T1 đến làm thủ tục chuyển nhượng tài sản tại Phòng C1 và làm thủ tục giao nhận nốt số tiền còn lại theo thỏa thuận, trong đó số tiền 1.350.000.000 đồng ông O, bà T yêu cầu trả thẳng vào tài khoản của bà B2, còn lại 440.000.000 đồng trả trực tiếp bằng tiền mặt. Số tiền này ông O, bà T cũng đã trả nợ hết.

Mặc dù nhà, đất số 363 N là tài sản duy nhất có giá trị của ông O, bà T, tuy nhiên, tại thời điểm thế chấp tài sản tại Ngân hàng cũng như thời điểm chuyển nhượng thì nhà, đất số 363 Nguyễn Lương Bằng không bị kê biên thi hành án, không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án; mặt khác, nhà, đất số 363 Nguyễn Lương B1 cũng không được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông O với anh Nguyễn Mạnh T3; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2019/QĐST-DS ngày 15/3/2019 của TAND thành phố Hải Dương cũng không đề cập đến thỏa thuận sử dụng nhà, đất số 363 Nguyễn Lương B1 để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ; anh T3 và ông O cũng không có thỏa thuận nào khác về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Trên thực tế, nhà, đất số 363 N cũng đã được ông O, bà T chuyển nhượng cho ông P, bà T1 để trả các khoản nợ khác trước khi Cơ quan thi hành án ra Quyết định thi hành án. Ngoài ra, ông P, bà T1 nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông O, bà T là người thứ ba ngay tình, hoàn toàn không thể biết và không buộc phải biết nghĩa vụ thi hành án của ông O đối với khoản vay của anh T3, trên thực tế, theo lời khai của ông P, bà T1 thì ông bà trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng đã tiến hành tham khảo tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H và Phòng C1 tỉnh Hải Dương về tính pháp lý của nhà, đất số 363 N.

Vì vậy, trường hợp này không được xác định là hành vi xác lập giao dịch có liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do đó, không có cơ sở để HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Mạnh T3 đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng số 6850 vô hiệu.

[2.2]. Về yêu cầu hủy GCNQSD đất số CR 619854 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2019 cho ông P, bà T1:

Như đã phân tích ở trên, việc chuyển nhượng nhà đất 363 số Nguyễn Lương B1 là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không bị vô hiệu do giả tạo, không vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ; khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng số 6850 giữa ông O, bà T và ông P, bà T1 vô hiệu là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. GCNQSD đất do UBND cấp cho

ông P, bà T1 trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý, đảm bảo về trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp GCNQSD đất, do đó, không có cơ sở để hủy GCNQSD đất số CR 619854 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2019 cho ông P, bà T1.

[3]. Mặc dù có kháng cáo nhưng anh Nguyễn Mạnh T3 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, HĐXX không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Mạnh T3.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Nguyễn Mạnh T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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

*Vì các lẽ trên,*

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Mạnh T3; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

2. Anh Nguyễn Mạnh T3 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0002416 ngày 28/7/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương. Xác nhận anh Nguyễn Mạnh T3 đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hải Dương;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THADS tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, phòng HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(đã ký)**

**Phạm Văn Tuyên**