

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 76/2023/DS-PT

Ngày 26-9-2023

*V/v Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình, tài sản trên đất*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Sơn

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Hải Bằng và bà Vũ Thị Yên

**- 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:**  
Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2023/TLPT-DS ngày 07/8/2023 về việc Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình, tài sản trên đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2023/QĐXX-PT ngày 16/8/2023, giữa:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1962 và bà Vũ Thị Ng, sinh năm 1971; đều có địa chỉ: thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Văn D, sinh năm 1976; địa chỉ: căn hộ số 924 Toà N04, chung cư G, đường T, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Đào Quang S, sinh năm 1965 và bà Trần Thị Th, sinh năm 1966; đều có địa chỉ: thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương. (Bà Trần Thị Th uỷ quyền cho ông Đào Quang S là người đại diện). Có mặt ông S.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, có kháng cáo:* Ông Phạm Trí D, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn L, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Phạm Quang V, sinh năm 1954; địa chỉ: phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D: Ông Nguyễn Huy H - Luật sư của Công ty luật Q thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hải Dương; địa chỉ: số 107 T, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng B. Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Th - Chức vụ: Trưởng văn phòng. Địa chỉ: số 11 phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

*Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Cuối năm 2017, ông Đào Quang S sang nhà ông T, nói với vợ chồng ông T, hiện gia đình ông S đang vay nợ Ngân hàng và một số người khác, muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11, diện tích 511m<sup>2</sup>, 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 30m<sup>2</sup>, địa chỉ tại thôn T, xã C, huyện K, thuộc quyền sử dụng của hộ ông S bà Th, để lấy tiền trả Ngân hàng và một số người khác. Hộ ông S sẽ bán nhà, đất cho ông T bà Ng với giá 2,4 tỷ đồng. Ông T bà Ng đồng ý mua theo giá trên. Hai bên thỏa thuận, trước tiên ông T bà Ng đặt cọc cho ông S bà Th số tiền là 1,7 tỷ đồng, để hộ ông S trả nợ Ngân hàng và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra (*vì nhà, đất trước đó hộ ông S đã thế chấp vào Ngân hàng để vay tiền*); hộ ông S có nghĩa vụ bàn giao ngay nhà, đất cho ông T bà Ng quản lý, sử dụng khi có yêu cầu. Số tiền còn lại 700 triệu đồng sẽ thanh toán cho hộ ông S ngay sau khi hai bên hoàn tất việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và nhận được Bìa đỏ mang tên ông T bà Ng. Thực hiện thỏa thuận nêu trên, ngày 25/11/2017, ông T bà Ng thanh toán tiền đặt cọc cho hộ ông S 1,7 tỷ đồng. Hộ ông S đã dùng số tiền này trả nợ Ngân hàng, rút bìa đỏ và làm xong thủ tục xóa thế chấp tại Ngân hàng.

Ngày 02/02/2018, ông T bà Ng với hộ ông S ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà, đất nêu trên; hợp đồng này chưa được công chứng, chứng thực (*gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018*). Hộ ông S đã bàn giao nhà, đất cho ông T bà Ng quản lý, sử dụng. Ông T bà Ng giao cho ông S các giấy tờ về nhân thân để ông S nộp vào Văn phòng công chứng Th làm thủ tục công chứng hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

Ngay sau khi nhận nhà, đất từ hộ ông S, ông T bà Ng phá dỡ ngôi nhà cấp 4 và xây dựng một ngôi nhà mới trên thửa đất, trồng cây ăn quả, cây lâu năm trên phần đất trống còn lại, không có bất cứ ai thắc mắc hay phản đối. Vài tháng sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018, ông T bà Ng

không thấy ông S thông báo về việc làm các thủ tục công chứng hợp đồng. Ông bà đã sang nhà ông S hỏi, được ông S bảo đã giao bản gốc bìa đỏ, giấy tờ tùy thân của hai bên cho Văn phòng công chứng Th làm thủ tục công chứng hợp đồng nhưng còn phải chờ, bảo ông bà đợi thêm một thời gian. Đến cuối tháng 8/2018, ông S sang nhà ông T bà Ng nói, do ông S còn nợ tiền một số người nên những người này đang gây khó khăn cho việc làm thủ tục công chứng hợp đồng. Ông S bảo ông bà tạo điều kiện thanh toán tiếp cho ông S số tiền 400.000.000 đồng, để ông S trả nợ cho những người này. Mặc dù yêu cầu này của ông S không đúng với thỏa thuận trước đó, nhưng ông bà cũng đồng ý. Ngày 22/8/2018, ông T bà Ng thanh toán tiếp cho ông S số tiền 400.000.000 đồng. Đầu tháng 10/2018, ông S tiếp tục trình bày với ông bà lý do nêu trên, yêu cầu được thanh toán hết số tiền mua bán nhà, đất còn lại là 300.000.000 đồng, hộ ông S sẽ làm ngay thủ tục công chứng hợp đồng và đăng ký sang tên trước bạ cho ông T bà Ng. Vì tin tưởng ông S, ngày 18/10/2018, ông T bà Ng thanh toán cho ông S số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó, rất nhiều lần ông S khát lần và hứa hẹn nhưng không làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất theo đúng thỏa thuận của hai bên. Ông T bà Ng khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 có hiệu lực.

Đối với việc ông Phạm Trí D yêu cầu ông T bà Ng tháo dỡ công trình, tài sản trên đất và trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa 279 cho ông D; ông T bà Ng không đồng ý.

*Bị đơn ông S, bà Th trình bày:*

Ông S bà Th xác nhận có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất, ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018, có thỏa thuận đặt cọc và thanh toán tiền và bàn giao nhà đất như ông T bà Ng trình bày là đúng. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 vẫn chưa được công chứng, chứng thực vì ông Phạm Trí D (ông D có quan hệ với ông S là cháu bá, cháu dì; ông ngoại ông S với ông ngoại ông D là con chú, con bác ruột) đã xúi bẩy anh trai ông S là ông Đào Quang Sinh và bố đẻ là cụ Đào Quang Sáng làm đơn tranh chấp đối với diện tích đất tại thửa 279. Sự việc này đã được các cơ quan chức năng giải quyết xác định diện tích đất đó thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông S bà Th. Ông S bà Th xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 là hợp pháp. Hợp đồng này, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật vì nguyên nhân khách quan, không phải ý chí chủ quan của ông S bà Th.

Ngày 02/7/2019 ông S bà Th với ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Th (gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019). Lý do ký hợp đồng, vào năm 2011 ông S bà Th vay và nợ tiền ông D; ông D bảo ông S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông D; khi nào ông S trả xong nợ cho ông D thì ông D và ông S sẽ hủy bỏ hợp đồng này, để ông S bà Th làm thủ tục chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông T bà

Ng. Vì tin tưởng ông D, nên ông S bà Th mới ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D giữ. Sau khi ký hợp đồng này được vài ngày, ông S bà Th đã vay mượn được tiền để trả cho ông D, yêu cầu ông D cùng ông S bà Th hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019. Nhưng ông D không nhận tiền, không đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019. Lúc này, ông S bà Th mới biết bị ông D lừa, ông bà đã làm đơn đề nghị dừng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và làm đơn tố cáo về những hành vi trên của ông D gửi đến UBND huyện K, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K. Nhưng UBND huyện K vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Trí D. Ông D lừa ông S bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 nhằm mục đích chiếm giữ tài sản hợp pháp của ông bà để ông bà phải trả nợ cho ông D. Ông S bà Th không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng này vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông D.

Về nghĩa vụ trả nợ của ông S bà Th với ông D, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã giải quyết, buộc ông S bà Th phải trả ông D tổng số tiền 3 tỷ đồng. Ông S bà Th phải trả cho ông D 511 m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 279 (*trước đây là thửa đất số 271*), tờ bản đồ số 11; tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương, trị giá là 2,7 tỷ đồng; ông S bà Th phải trả thêm cho ông D số tiền 300 triệu đồng. Ông D đã yêu cầu thi hành án, ông S bà Th đã bàn giao thửa đất nêu trên cho ông D, ông D đã đăng ký biến động đối với thửa đất này. Một thời gian sau, ông D không lấy diện tích đất này nữa mà trả lại ông S bà Th; Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã ra Quyết định đình chỉ thi hành án. Ông S bà Th đã thế chấp thửa đất này và vay Ngân hàng, trả được cho ông D 600 triệu đồng, còn nợ ông D số tiền 2,4 tỷ đồng.

*Ông Phạm Trí D và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 2011, ông S và Thanh vay của ông D một khoản tiền. Sau đó, ông D đã khởi kiện tại Tòa án. Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 15/2014/DS-PT ngày 09/7/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định, công nhận sự thỏa thuận giữa ông D với ông S bà Th, cụ thể: ông S bà Th phải trả cho ông D tổng số tiền 3.000.000.000đồng. Trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm, ông S, bà Th làm thủ tục sang tên cho ông D diện tích đất 511m<sup>2</sup> thuộc thửa số 271, tờ bản đồ số 6 tại xã C, K, Hải Dương; được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 175528 ngày 11/9/2002 mang tên Đào Quang S, Trần Thị Th. Giá trị thửa đất này tương ứng với số tiền 2.700.000.000 đồng. Trong thời gian 02 tháng kể từ ngày tuyên bản án phúc thẩm, nếu ông S bà Th tìm được người mua mảnh đất nói trên giá cao hơn 2.700.000.000 đồng thì số tiền chênh lệch ông S, bà Th được hưởng. Ông S bà Th có trách nhiệm trả nốt ông D 300.000.000đ trong thời hạn 14 ngày kể từ ngày ông S, bà Th nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H, bà Th1 và các giấy tờ kèm theo...

Sau khi có bản án, ông S bà Th hứa hẹn nhiều lần nhưng không trả tiền. Năm 2015, ông D làm đơn yêu cầu thi hành án. Ông S bà Th nói do bố đẻ cản trở nên chưa bàn giao tài sản thi hành án, đề nghị được giải quyết tình cảm. Ông D có gặp ông Q - Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, đề nghị tạm dừng mấy tháng để ông D và vợ chồng ông S bà Th giải quyết tình cảm. Khoảng 3 đến 4 tháng sau, ông S bà Th không trả tiền và đến gặp ông D nói mượn lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông S bà Th và ông H bà Th1 để đi vay tiền trả ông D. Ông D đưa giấy tờ cho ông S bà Th. Sau đó, ông S bà Th trả được cho ông D số tiền 500.000.000 đồng, khoảng 5 tháng sau trả thêm 100.000.000 đồng.

Đến cuối năm 2017, ông S bà Th vẫn không trả tiền theo bản án của TAND tỉnh Hải Dương, ông D tiếp tục đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện K gặp Chi cục trưởng yêu cầu tiếp tục thi hành án thì được biết Chi cục Thi hành án dân sự đã đình chỉ thi hành án. Ông D làm đơn khiếu nại đến Cục Thi hành dân sự tỉnh Hải Dương và Viện kiểm sát tỉnh Hải Dương. Vài tháng sau thì có Quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Tháng 5/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K lập Biên bản về việc giải quyết thi hành án, thì vợ chồng ông S đã tự nguyện thi hành án bằng cách chuyển nhượng cho ông D diện tích đất 511m<sup>2</sup> nêu trên, trị giá bằng 2,7 tỷ đồng để đối trừ nghĩa vụ thi hành án. Do ông S bà Th đã trả nợ được 600 triệu đồng, Chi cục Thi hành án dân sự đã yêu cầu ông D phải nộp số tiền 300 triệu đồng để chuyển số tiền thừa cho vợ chồng ông S.

Ngày 02/7/2019, vợ chồng ông S với ông D ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Th. Ông D đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. UBND huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D.

Tháng 12/2019, ông D đến diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thì vợ chồng ông T bà Ng đã dựng nhà tôn trên diện tích đất này. Ông D làm đơn trình báo chính quyền địa phương nhưng không giải quyết được. Ông D khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông T bà Ng phải phải tháo dỡ, di dời công trình, tài sản, cây cối trên đất để trả lại diện tích đất mà ông D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi ông D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, ông D vẫn thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất. Ông D không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T và bà Vũ Thị Ng về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018; không đồng ý yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện K đã cấp cho ông D.

*Văn phòng công chứng Bùi Th trình bày:* Văn phòng công chứng Th được tôi tên thành Văn phòng công chứng Bùi Th từ tháng 01/2023. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S bà Th với ông T bà Ng, do hai bên thực hiện với nhau, Văn phòng công chứng không nắm được. Đối với hợp

đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 giữa ông S bà Th với ông D, được ký kết tại Văn phòng công chứng Th, việc công chứng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 23/3/2023, Hội đồng định giá kết luận: Đất ở  $501\text{m}^2 \times 14.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 7.014.000.000 \text{ đồng}$ ; Lán tôn diện tích  $89,62 \text{ m}^2 \times 2.962.000 \text{ đồng} \times 15/20 = 199.090.000 \text{ đồng}$ ; Tôn quây:  $22,4\text{m} \times 2,5\text{m} = 56\text{m}^2 \times 171.900 \times 70\% = 6.738.000 \text{ đồng}$ .

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 30/6/2023, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hải Dương đã quyết định:

Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119 và 122; khoản 2 Điều 129; khoản 2 Điều 133; Điều 158, 159, 160, 161, 164, 166, 188, 189, 190, 192, 193, 194, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự. Khoản 3 Điều 100; khoản 3 Điều 105; điểm đ khoản 2 Điều 106; Điều 166, 167, 168, 188, 195 và 203 của Luật Đất đai. Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối Cao. Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T và bà Vũ Thị Ng: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/02/2018 giữa ông S bà Th với ông T bà Ng có hiệu lực. Giao cho ông Nguyễn Đức T và bà Vũ Thị Ng được quyền sử dụng diện tích đất diện tích 511  $\text{m}^2$  tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương. Trên diện tích đất này có các tài sản của ông T bà Ng. Diện tích đất này, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 250354 mang tên ông Phạm Trí D, do UBND huyện K, tỉnh Hải Dương cấp ngày 04/12/2019, vào sổ cấp GCN SỐ CH00704. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; Phòng tài nguyên môi trường huyện K, tỉnh Hải Dương căn cứ vào bản án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa ông Đào Quang S bà Trần Thị Th với ông Phạm Trí D ngày 02/7/2019 (*Số công chứng 1345, quyển số 01.2019.TP/CC- SCC/HĐGD*) là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trí D về việc buộc ông T bà Ng tháo dỡ công trình trên đất và trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11, diện tích 501  $\text{m}^2$  ở thôn T, xã C, huyện K.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về giải quyết hậu quả của tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn quyết định về phân án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Phạm Trí D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Không công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2018. Đề nghị Tòa án buộc ông T bà Ng phải tự tháo dỡ toàn bộ phần tôn làm hàng rào và vật liệu trên thửa đất 279, trả lại hiện trạng mặt bằng đất cho ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D đề nghị Tòa án chấp nhận đơn kháng cáo của ông D. Người đại diện theo ủy quyền của ông T bà Ng và ông S đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của ông D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 bị vô hiệu, còn hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm đánh giá, hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 có hiệu lực, hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 vô hiệu, là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm không đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện K tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Trí D; hủy bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, kháng cáo của ông Phạm Trí D trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định ông D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý và giải quyết yêu cầu của ông D là yêu cầu ông T bà Ng tháo dỡ công trình, tài sản trên đất, trả lại quyền sử dụng đất tại thửa 279. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định ông D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

[2] Về nội dung, xét kháng cáo của ông Phạm Trí D, thì thấy:

[3] Tại Bản án số: 15/2014/DS-PT ngày 09/7/2014, TAND tỉnh Hải Dương đã quyết định, buộc ông S và bà Th có nghĩa vụ trả cho ông D số tiền vay nợ là 3.000.000.000 đồng. Ngày 05/6/2015, Chi cục Thi hành án (THA) dân sự huyện K ban hành quyết định thi hành án thi hành bản án trên theo đơn yêu cầu thi hành án của ông D. Ngày 01/9/2015, ông D có đơn đề nghị đình chỉ thi hành án. Ngày 04/9/2015, Chi cục THA dân sự huyện K quyết định đình chỉ thi hành án đối với khoản nghĩa vụ 3.000.000.000 của ông S và bà Th. Sau khi có quyết định đình chỉ thi hành án. Ngày 27/10/2015, ông D với ông S bà Th ký Giấy thỏa thuận với nội dung: "ông S bà Th có nhận lại 02 bộ hồ sơ nhà đã đặt làm tài sản bảo đảm để vay tiền của ông D. Vợ chồng ông S bà Th sẽ trả ông D 1.500.000.000 đồng trong tháng 11/2015 và trong năm 2016 sẽ trả ông D 1.500.000.000 đồng với cách thanh toán trả cho năm 2016 là mỗi tháng trả ít nhất 100.000.000 đồng. Bản thỏa thuận này sẽ không còn hiệu lực khi chúng tôi không thực hiện đúng các cam kết nêu trên". Văn bản thỏa thuận được UBND xã C chứng thực. Ông S bà Th đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận này nên văn bản thỏa thuận này không còn hiệu lực từ khi ông S bà Th vi phạm thỏa thuận.

[4] Ngày 11/12/2015, ông S bà Th chế chấp quyền sử dụng đất 511m<sup>2</sup>, thửa đất số 279 cho Agribank - Chi nhánh Hải Dương vay số tiền 1.700.000.000 đồng. Năm 2016, ông S bà Th trả cho ông D được số tiền 600.000.000 đồng làm hai lần (*lần 1 trả 500.000.000 đồng, lần 2 trả 100.000.000 đồng*). Đến ngày 27/11/2017, ông S bà Th được xóa thế chấp đối với thửa đất 279.

[5] Ngày 02/02/2018, ông T bà Ng với ông S bà Th ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất 279, giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng. Hợp đồng có chữ ký của hai bên, không được công chứng hoặc chứng thực. Ông S bà Th lập biên bản và bàn giao nhà, đất cho ông T bà Ng. Theo hai bên trình bày, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 25/11/2017 để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông T bà Ng đã đặt cọc, trả ông S bà Th 1.700.00.000 đồng. Ngày 22/8/2018, ông T bà Ng trả tiếp 400.000.000 đồng; ngày 18/10/2018, trả hết số tiền là 300.000.000 đồng. Ông T bà Ng đều không sử dụng số tiền 400.000.000 đồng và 300.000.000 đồng này để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông D theo bản án dân sự phúc thẩm của TAND tỉnh Hải Dương. Ngoài lời khai của hai bên, trong hồ sơ vụ án không có hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2017 bằng văn bản, chỉ có hợp đồng đặt cọc ghi ngày 02/02/2018 (*cùng ngày với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*). Hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2018, không được công chứng hoặc chứng thực, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với giá 2.200.000.000 đồng; ông T bà Ng đặt cọc cho ông S bà Th 1.700.000.000 đồng. Tại biên bản về điều kiện thi hành án lập ngày 28/5/2018 của Chi cục THA dân sự huyện K, ông S bà Th cung cấp: Diện tích đất 511m<sup>2</sup>, vợ chồng đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T, nhưng chưa hoàn thiện xong thủ tục và cấp bìa vì lý do diện tích đất trên đang phát sinh tranh chấp giữa vợ chồng và bố đẻ là ông Đào Quang Sáng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông T đang giữ vì vợ chồng đã vay của ông T 1.700.000.000 đồng. Thể hiện, lời trình bày của ông T bà Ng, của ông S bà Th về hợp đồng đặt cọc có sự mâu thuẫn. Hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2018, ghi giá chuyển nhượng đất là 2.200.000 đồng, còn hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày lại ghi giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc cùng ngày 02/02/2018 có dấu hiệu giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay mượn tiền giữa ông T bà Ng với ông S bà Th về số tiền cọc 1.700.000.000 đồng. Mặt khác, theo xác minh của Chi cục THA dân sự huyện K, ngoài tài sản là quyền sử dụng đất 511m<sup>2</sup> tại thửa 279, ông S bà Th có tài sản khác là quyền sử dụng đất 120m<sup>2</sup> tại thửa 90, giấy chứng nhận mang tên ông S bà Th đã được thế chấp cho Agribank - Chi nhánh TP.Hải Dương từ ngày 18/01/2018 và quyền sử dụng đất 1.383m<sup>2</sup> (*Nhà nước cho thuê đất thời hạn đến năm 2041*) tại thửa 40 tờ bản đồ số 13, tại xã C, giấy chứng nhận mang tên ông S, đã được thế chấp cho Agribank - Chi nhánh TP.Hải Dương từ ngày 22/11/2017. Do đó, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018, ông S bà Th đã định đoạt tài sản là quyền sử dụng đất



511m<sup>2</sup> tại thửa 279 nhưng không dùng số tiền có được để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông D số tiền còn lại 2.400.000.000 đồng theo Bản án số: 15/2014/DSPT ngày 09/7/2014 của TAND tỉnh Hải Dương; là thể hiện ý thức trốn tránh nghĩa vụ của ông S bà Th đối với ông D. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày 02/02/2018 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Cấp sơ thẩm đánh giá hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 có hiệu lực là không có căn cứ.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2019 giữa ông S bà Th với ông D thì thấy, hợp đồng được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Th. Hai bên ký kết hợp đồng trên cơ sở Chi cục THA dân sự huyện K tổ chức cho thi hành Bản án số: 15/2014/DSPT ngày 09/7/2014 của TAND tỉnh Hải Dương, theo Quyết định thi hành án ngày 15/5/2018, theo đó ông S bà Th phải trả ông D số tiền 2.400.000.000 đồng. Quá trình tổ chức thi hành án thể hiện, tại các biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 31/5/2019, ngày 12/6/2019 và ngày 19/6/2019, ông S đều có ý kiến chuyển nhượng thửa đất 279 cho ông D với giá 2.700.000.000 đồng để đối trừ nghĩa vụ thi hành án. Ngày 26/6/2019, ông S bà Th với ông D có biên bản thỏa thuận việc thi hành án, được Chấp hành viên chứng kiến. Theo đó, ông S bà Th sẽ chuyển nhượng 511m<sup>2</sup> đất tại thửa 279 cho ông D; đối trừ nghĩa vụ 2.400.000.000 đồng theo quyết định thi hành án ngày 15/5/2018. Giá trị chuyển nhượng 2.700.000.000 đồng. Ông D có trách nhiệm trả chênh lệch cho ông S bà Th 300.000.000 đồng. Chi cục THA dân sự huyện K đã thu của ông D 300.000.000 đồng và chi trả cho ông S bà Th vào ngày 04/7/2019. Ngày 11/7/2019, Chi cục THA dân sự huyện K đã thu của ông D phí thi hành án là 24.000.000 đồng. Ngày 04/12/2019, UBND huyện K đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông D. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 ký kết trong quá trình tổ chức thi hành án, trên cơ sở sự thỏa thuận của các bên để thi hành án, nhưng đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất tại thửa 279, cũng là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2018, cùng do vợ chồng ông S bà Th là bên chuyển nhượng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng ngày 02/7/2019, thì hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 chưa bị xác định là vô hiệu. Do đó, về mặt chủ thể ông S bà Th chưa có quyền định đoạt đối với thửa đất 279. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 không hợp pháp, bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122 của Bộ luật Dân sự. Việc ông S bà Th trình bày ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019, do chấp hành viên, ông D và người đại diện của ông D bảo ký kết, sau khi có tiền trả ông D thì hai bên hủy hợp đồng là không có căn cứ.

[7] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Mặc dù ông T bà Ng, ông S bà Th và ông D không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng ngày

02/7/2019 vô hiệu, ông T bà Ng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 vô hiệu. Nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét ý kiến của ông S bà Th, ông D về hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 nếu vô hiệu. Mặt khác, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông D, cũng chính là đang xem xét giải quyết một phần của hậu quả hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 vô hiệu; cấp sơ thẩm chưa thẩm định, định giá đối với khối lượng đất cát do ông T bà Ng san lấp tại thửa đất 279 để giải quyết nếu hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 vô hiệu là thiếu. Ngoài ra, theo quy định của Luật Thi hành án dân sự, Chi cục THA dân sự huyện K có quyền yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 vô hiệu và giải quyết hậu quả. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 là một phần của kết quả quá trình tổ chức thi hành án, việc giao kết và thực hiện hợp đồng này là để đối trừ nghĩa vụ thi hành án 2.400.000.000 đồng của ông S bà Th với ông D, Chi cục THA dân sự huyện K đã thu và chi trả 300.000.000 đồng liên quan đến việc thỏa thuận và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019, đã thu phí thi hành của người được thi hành án. Cấp sơ thẩm không đưa Chi cục THA dân sự huyện K tham gia tố tụng là thiếu.

[8] Do có những sai sót như phân tích tại phần trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông D như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại để đảm bảo quyền lợi của các đương sự tham gia giao kết hợp đồng và quyền lợi của người được thi hành án. Khi giải quyết lại, cấp sơ thẩm cần ghi ý kiến của tất cả các đương sự về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 và ngày 02/7/2019 nếu vô hiệu, thu thập chứng cứ xác định thiệt hại trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018, hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 vô hiệu; đưa Chi cục THA dân sự huyện K tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

[9] Tranh chấp trong vụ án này liên quan đến việc Chi cục THA dân sự huyện K thi hành Bản án số: 15/2014/DS-PT ngày 09/7/2014 của TAND tỉnh Hải Dương. Ngày 05/6/2015, Chi cục THA dân sự huyện K đã ban hành quyết định thi hành án theo yêu cầu của người được thi hành án là ông D, theo đó ông S bà Th có nghĩa vụ trả ông D 3.000.000.000 đồng. Ngày 04/9/2015, Chi cục THA dân sự huyện K đã ban hành quyết định đình chỉ thi hành án đối với nghĩa vụ thi hành số tiền 3.000.000.000 đồng. Sau khi có quyết định đình chỉ thi hành án, ông S bà Th trả cho ông D 600.000.000 đồng, còn nợ 2.400.000.000 đồng. Tại khoản 2 Điều 52 Luật Thi hành án dân sự quy định, Kết thúc thi hành án trong trường hợp có quyết định đình chỉ thi hành án. Tuy nhiên, ngày 15/5/2018, Chi cục THA dân sự huyện K lại ban hành quyết định thi hành án theo yêu cầu của người phải thi hành án là ông S bà Th, theo đó ông S bà Th phải trả ông D 2.400.000.000 đồng. Như vậy, cùng việc thi hành nghĩa vụ của ông S bà Th với ông D theo Bản án số: 15/2014/DSPT ngày 09/7/2014 của TAND tỉnh Hải

Dương; Chi cục THA dân sự huyện K đã ban hành quyết định đình chỉ thi hành án (*đã kết thúc thi hành án*), sau đó lại ban hành quyết định thi hành án. TAND tỉnh Hải Dương kiến nghị Chi cục THA dân sự huyện K, Viện kiểm sát nhân dân huyện K, Cục THA dân sự tỉnh Hải Dương xem xét lại tính hợp pháp của Quyết định đình chỉ thi hành án số 03 ngày 04/9/2015 và Quyết định thi hành án số 494 ngày 15/5/2018 của Chi cục THA dân sự huyện K.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do Bản án sơ thẩm bị hủy, đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Trí D, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hải Dương. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hải Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Trí D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số AA/2022/0001636 ngày 21/7/2023 của Chi cục THA dân sự huyện K, tỉnh Hải Dương.

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được xác định lại khi Tòa án giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

#### ***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện K;
- Chi cục THA dân sự huyện K;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Văn Sơn**