

Bản án số: 96/2017/DS-PT

Ngày: 20 - 9 - 2017

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà: Vũ Thị Loan

Các Thẩm phán

Ông Huỳnh Ngọc Thiện

Ông Đào Đức Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà: Phạm Thị Bình- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Bà Trần Thị Hải -Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và ngày 20 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2017/TLPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2017 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2017/QĐPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2017/QĐ-PT ngày 23/8/2017, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 55/2017/QĐTĐ ngày 15/9/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Khắc T, sinh năm: 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Đường M, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ liên lạc: Đường C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Thanh T, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

2. Bị đơn:

2.1: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1964 và bà Lê Thị H, sinh năm 1979 (ông T có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

2.2: Ông Phương Thành T, sinh năm 1968 và bà Vũ Thị K, sinh năm 1972 (ông T có mặt).

Cùng địa chỉ: Đường Đ, khu phố V, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2.3: Phòng công chứng T (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Trọng T và ông Phương Thành T, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 30/10/2008, Tòa án nhân dân huyện T thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo đơn khởi kiện của ông Lê Khắc T đòi vợ chồng ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K trả nợ với số tiền tổng cộng nợ gốc là 4,5 tỷ đồng theo các giấy vay nợ ngày 05/5/2008, ngày 10/5/2008 và ngày 01/9/2008.

Ngày 06/3/2009, Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm và có Bản án số 08/2009/DS-ST, đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Khắc T, buộc ông Phương Thành T và bà K trả nợ cho ông Lê Khắc T số tiền 4,5 tỷ đồng.

Ông Phương Thành T kháng cáo, ngày 25/5/2009 Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu có Quyết định đình chỉ phúc thẩm số 06/2009/QĐĐC về việc đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự, với lý do: Người kháng cáo ông T đã được triệu tập hợp lệ hai lần mà vắng mặt không có lý do.

Căn cứ Quyết định đình chỉ số 06/2009/QĐĐC có hiệu lực pháp luật của Tòa án, ngày 14/12/2009 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có Quyết định kê biên tài sản số 03/QĐ-THA về việc kê biên tài sản đối với căn hộ M, lô A thuộc khu trung tâm thương mại thị trấn P, huyện T cùng diện tích đất 100m² thửa 1247, tờ bản đồ số 15 của ông Phương Thành T, bà K.

Ngày 25/02/2010, Tòa án nhân dân Tối cao có Quyết định giám đốc thẩm số 72/2010/DS-GĐT, theo đó hủy Bản án sơ thẩm số 08/2009/DS-ST và Quyết định đình chỉ phúc thẩm số 06/QĐĐC nêu trên để giải quyết lại.

Ngày 19/3/2010, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có Quyết định giải tỏa việc kê biên tài sản của ông Phương Thành T, bà K theo quyết định kê biên tài sản số 03/QĐ-THA ngày 14/12/2009.

Ngày 06/7/2010, vợ chồng ông Phương Thành T, bà K lập “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cho vợ chồng ông Vũ Trọng T, bà H. Theo đó đối tượng chuyển nhượng là căn hộ M, lô A thuộc khu Trung tâm thương mại thị trấn P, huyện T cùng diện tích đất 100m² thửa 1247, tờ bản đồ số 15 của ông Phương Thành T, bà K, được Phòng Công chứng T chứng thực. Tuy nhiên sau đó không thực hiện sang tên được do thửa đất bị kê biên để thi hành án đối với khoản nợ mà vợ chồng ông Phương Thành T, bà K phải trả cho ông Lê Khắc T.

Ngày 17/11/2010, Tòa án nhân dân huyện T xét xử lại vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” và có Bản án số 16/2010/DS-ST, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Khắc T. Buộc ông Phương Thành T, bà K trả nợ cho ông Lê Khắc T tổng số tiền gốc và lãi là 4.854.180.000 đồng, trong đó nợ gốc là 4.080.000.000 đồng, lãi là 774.180.000 đồng.

- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2010/QĐ-BPKCTT ngày 03/8/2010 và số 04/2010/QĐ-BPKCTT ngày 08/10/2010 của Tòa án nhân dân huyện T về phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ, trong đó có thửa đất 1247, tờ bản đồ số 15 diện tích 100m² tọa lạc tại Thị trấn P, huyện T và căn hộ M, lô A gắn liền với đất của ông Phương Thành T, bà K.

Ngày 22/02/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm và có Bản án phúc thẩm số 09/2011/DS-PT, đã tuyên xử: Bác kháng cáo của ông Phương Thành T. Buộc vợ chồng ông Phương Thành T, bà K phải thanh toán trả nợ cho ông Lê Khắc T tổng cộng số nợ gốc và lãi là 4.854.180.000 đồng.

- Tiếp tục duy trì các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2010/QĐ-BPKCTT ngày 03/8/2010 và số 04/2010/QĐ-BPKCTT ngày 08/10/2010 của Tòa án nhân dân huyện T để bảo đảm thi hành án. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên sẽ hết hiệu lực khi thi hành xong bản án.

Ngày 29/7/2011, ông Nguyễn Trọng T và bà Lê Thị H khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện T, yêu cầu ông Phương Thành T và bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất xác lập bằng giấy tay ngày 02/3/2008, được công chứng T chứng thực ngày 06/7/2010.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 06/5/2016 ông Lê Khắc T có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên 03 hợp đồng dân sự xác lập giữa vợ chồng ông Phương Thành T với vợ chồng ông Nguyễn Trọng T là vô hiệu, gồm: Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 02/3/2008 và hợp đồng mua bán đất lập ngày 10/3/2008 bằng giấy tay; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 1045 ngày 06/7/2010 tại Phòng công chứng T.

Ngày 26/9/2016, Tòa án nhân dân huyện T có Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 35/2016/QĐST-DS giữa nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H; bị đơn ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Khắc T với lý do nguyên đơn không nộp tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, đồng thời có Thông báo số 01/TB-TA về việc thay đổi tư cách người tham gia tố tụng là: Nguyên đơn ông Lê Khắc T; bị đơn ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K và ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H.

Ngày 15/11/2016, ông Nguyễn Trọng T và ông Phương Thành T cùng có Đơn phản tố yêu cầu được công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Phương Thành T với ông Nguyễn Trọng T đã được công chứng chứng thực. Ông Nguyễn Trọng T có nộp tạm ứng án phí, ông Phương Thành T không nộp, nên Tòa án nhân dân huyện T có Thông báo số 05/2016/TB-TA ngày 25/11/2016 trả lại đơn phản tố của ông Phương Thành T.

Theo đơn khởi kiện, cũng như quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, ông Lê Khắc T trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án từ năm 2008, ông Lê Khắc T đã làm đơn yêu cầu Tòa án và Chi cục Thi hành án huyện T kê biên và phong tỏa một số tài sản của vợ chồng ông Phương Thành T, bà K nhằm mục đích tránh tẩu tán tài sản, đồng thời để đảm bảo cho việc thi hành án sau này. Trong đó có căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa 1247, tờ bản đồ số 15 thị trấn P, huyện T. Việc kê biên áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thể hiện tại: Thông báo kê biên tài sản số 464/QĐ-THA ngày 14/12/2009; Quyết định kê biên tài sản số 03 ngày 14/12/2009 của Chi cục Thi hành án huyện T; Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2010/QĐ- BPKCTT ngày 03/8/2010 của Tòa án nhân dân huyện T và các quyết định kê biên tiếp theo của Chi cục Thi hành án huyện T. Đến thời điểm hiện nay, các quyết định này đang có hiệu lực.

Vì vậy ông Lê Khắc T yêu cầu Tòa án tuyên 03 hợp đồng dân sự vô hiệu gồm: Hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay lập ngày 02/3/2008 và ngày 10/3/2008; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 1045 ngày 06/7/2010 tại Văn phòng công chứng T giữa ông Phương Thành T, bà Vũ

Thị K với ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H, do các giao dịch này có nội dung và mục đích giao dịch trái quy định của pháp luật, vi phạm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, xâm phạm đến quyền lợi của ông Lê Khắc T là người được thi hành án theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H và ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K có ý kiến:

Ngày 18/9/2007, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 4605/QĐ-UBND về giao nhà tái định cư cho hộ ông Phương Thành T thuộc diện được hưởng tái định cư, theo đó: giao cho hộ ông Phương Thành T căn hộ M lô A Trung tâm thương mại huyện, nhà xây thô có hoàn thiện mặt tiền. Diện tích sử dụng 355m², diện tích đất 100m². Ông Phương Thành T, bà K phải thực hiện nghĩa vụ nộp vào ngân sách nhà nước gồm: Diện tích nhà 355m² x 1.093.666 đồng = 388.251.430 đồng; tiền đất 100m² x 800.000 đồng/m² = 80.000.000 đồng.

Ngày 02/3/2008, ông Phương Thành T và bà K lập giấy tay về việc mua bán nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng T và bà H với giá 1.950.000.000 đồng.

Sau đó ngày 10/3/2008, hai bên tiếp tục lập “Hợp đồng mua bán đất” nêu trên với giá 720.000.000 đồng.

Ngày 12/3/2008, ông Phương Thành T và bà K lập “Giấy ủy quyền” nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Trọng T được toàn quyền.

Ông Phương Thành T xác nhận đến ngày 30/5/2008 ông Nguyễn Trọng T đã giao đủ tiền là 1.950.000.000 đồng.

Ngày 29/12/2008, ông Phương Thành T được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AN 724931, thửa đất 1247, tờ bản đồ số 15, tại thôn V, thị trấn P, huyện T.

Ngày 06/7/2010, vợ chồng ông Phương Thành T lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng T quyền sử dụng đất, theo đó chuyển nhượng căn hộ M, lô A thuộc khu trung tâm thương mại thị trấn P, huyện T cùng diện tích đất 100m² thửa 1247, tờ bản đồ số 15 của ông Phương Thành T, bà K, được Phòng công chứng T chứng thực.

Do vậy, vợ chồng ông Phương Thành T, ông Nguyễn Trọng T cùng yêu cầu tiếp tục được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 127, 128, 134, 137, 688, 689, 691, 697 và 698 Bộ luật Dân sự 2005.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Khắc T.

- Tuyên bố: “Hợp đồng bán nhà đất” viết tay lập ngày 02/3/2008 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K với bên mua ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H; đối tượng mua bán là căn nhà M Lô A gắn liền trên đất khu Trung tâm thương mại huyện T và “Hợp đồng mua bán đất” viết tay lập ngày 10/3/2008 giữa bên bán vợ chồng ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K với bên mua ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H; đối tượng mua bán là căn nhà M Lô A gắn liền trên đất khu Trung tâm thương mại huyện T, là vô hiệu.

- Tuyên bố “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H; đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thửa đất số 1247 tờ bản đồ số 15 thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 06/7/2010 tại Văn phòng Công chứng T, là vô hiệu.

Giao thửa đất số 225, tờ bản đồ số 48 (thửa cũ số 1247 tờ bản đồ số 15) và căn nhà M Lô A gắn liền trên đất khu Trung tâm thương mại tọa lạc tại thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho vợ chồng ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K tiếp tục sử dụng. Vị trí thửa đất: Phía Đông tiếp giáp thửa đất số 256, kích thước 20m; phía Tây tiếp giáp các thửa đất số 248, 249, 250 và 251 kích thước 20m; phía Nam tiếp giáp thửa đất số 227, kích thước 5m; phía Bắc tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng, kích thước 5m (có sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 30/10/2016 kèm theo).

Buộc vợ chồng ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H tổng số tiền 1.950.000.000 đồng.

Về chi phí thẩm định, đo vẽ và định giá: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H và vợ chồng ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K mỗi bên phải chịu 2.000.000 đồng, số tiền này đã được ông Lê Khắc T nộp tạm ứng. Do vậy buộc vợ chồng ông Nguyễn Trọng T, bà H và ông Phương Thành T, bà K mỗi bên phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Lê Khắc T số tiền 2.000.000 đồng.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 19/5/2017, ông Phương Thành T có đơn kháng cáo và ngày 25/5/2017 ông Nguyễn Trọng T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ

thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, cùng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm chứng cứ, tài liệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng từ khi thụ lý giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa là đúng pháp luật. Các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 02/3/2008 và “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 10/3/2008 đều bằng giấy tay, có sửa chữa ngày, sửa chữa năm và không có xác nhận hợp pháp, nên không bảo đảm tính khách quan của chứng cứ, do vậy Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu là đúng.

Đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có công chứng số 1045 ngày 06/7/2010 tại Văn phòng công chứng T, là phù hợp pháp luật. Tuy nhiên chưa làm thủ tục đăng ký chuyển quyền theo quy định pháp luật, nên tài sản chuyển nhượng vẫn thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Phương Thành T, bà K. Tài sản này đã bị Quyết định số 03 ngày 03/8/2010 của Tòa án nhân dân huyện T phong tỏa tài sản và đã bị cơ quan thi hành án có quyết định kê biên để bảo đảm thi hành án cho khoản nợ của ông Phương Thành T, bà K đối với ông Lê Khắc T. Theo khoản 6 Thông tư 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao quy định, thì không có cơ sở để công nhận hợp đồng này. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đã được công chứng là vô hiệu và xác định do giá trị nhà, đất định giá tại thời điểm ngày 13/10/2016 thấp hơn giá trị hợp đồng, nên giải quyết buộc vợ chồng ông Phương Thành T, bà K trả lại ông Nguyễn Trọng T, bà H số tiền thực hiện hợp đồng 1.950.000.000 đồng, là có căn cứ.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh còn nêu ra một số thiếu sót, vi phạm nhưng chưa đến mức nghiêm trọng phải hủy án của Tòa án cấp sơ thẩm để rút kinh nghiệm, như: Ông Lê Khắc T là người được thi hành án có đơn yêu cầu tuyên hủy 03 hợp đồng dân sự vô hiệu, còn ông Phương Thành T và ông Nguyễn Trọng T yêu cầu thực hiện hợp đồng và yêu cầu này không khác với yêu cầu đã bị Tòa án đình chỉ giải quyết, nên đây là các ý kiến đối với nguyên đơn chứ không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn theo Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ quan điểm nêu trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bác toàn bộ kháng cáo của ông Phương Thành T, ông Nguyễn Trọng T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục: Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bị đơn bà Vũ Thị K vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt, bà Lê Thị H vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về tố tụng:

Ngày 29/7/2011 ông Nguyễn Trọng T và bà H khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện T đối với ông Phương Thành T và bà K, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất đã ký ngày 02/3/2008 đối với căn hộ M, lô A thuộc khu Trung tâm thương mại thị trấn P, huyện T cùng diện tích đất 100m² thửa 1247, tờ bản đồ số 15 thị trấn P, huyện T. Tài sản này đang bị kê biên để thi hành án cho ông Lê Khắc T theo Quyết định kê biên số 21/QĐ-THA ngày 30/6/2011.

Do vậy, ngày 27/4/2012 Tòa án nhân dân huyện T thụ lý vụ án dân sự số 57/2012/TLST-DS về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là xác định quan hệ tranh chấp chưa chính xác theo quy định tại khoản 10 Điều 25 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi năm 2011 về “tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 06/5/2016 ông Lê Khắc T là người được thi hành án có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên hủy 03 hợp đồng dân sự vô hiệu gồm “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 02/3/2008 và “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 10/3/2008 bằng giấy tay; “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có công chứng số 1045 ngày 06/7/2010 tại Văn phòng công chứng T. Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T không nộp tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do vậy ngày 26/9/2016, Tòa án nhân dân huyện T có Quyết định đình chỉ số 35/2016/QĐST-DS về việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 57/2012 ngày 27/4/2012 nêu trên theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T và bà H, là đúng pháp luật. Đồng thời Tòa án có Thông báo số 01/TB-TA cùng ngày 26/9/2016 về việc thay đổi tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án, theo đó xác định: Nguyên đơn ông Lê Khắc T; bị đơn ông Phương Thành T, bà Vũ Thị

K và ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H. Ngày 15/11/2016 ông Nguyễn Trọng T, ông Phương Thành T đều có “Đơn phản tố” yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 02/3/2008, ông Nguyễn Trọng T nộp tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu phản tố, ông Phương Thành T không nộp nên Tòa án trả lại đơn kiện. Như vậy, là có tranh chấp và việc xác định lại tư cách đương sự trong vụ án là đúng.

Tuy nhiên Hội đồng xét xử thấy: Việc giải quyết yêu cầu của các đương sự liên quan đến văn bản đã được Văn phòng công chứng T chứng thực, liên quan đến Ủy ban nhân dân huyện T là cơ quan giao nhà đất tái định cư cho ông Phương Thành T, bà K và nhà đất này đang bị cưỡng chế thi hành án. Do vậy, khi xét xử Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, theo như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh thì ông Phương Thành T, bà K đã được Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định hành chính số 4605/2007/QĐ-UBND ngày 18/9/2007 về việc giao nhà đất theo diện tái định cư, tài sản đã thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Phương Thành T, bà K theo quan hệ hành chính. Tòa án chỉ xem xét phạm vi liên quan đến tài sản cưỡng chế. Nên, không cần thiết phải hủy án sơ thẩm do không đưa Ủy ban nhân dân huyện T vào tham gia tố tụng. Sai sót này Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong giải quyết các vụ án tương tự.

[3] Về nội dung:

Căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, ngày 14/12/2009 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có Quyết định kê biên tài sản số 03/QĐ-THA về việc kê biên tài sản đối với căn hộ M, lô A thuộc khu Trung tâm thương mại thị trấn P, huyện T cùng diện tích đất 100m² thửa 1247, tờ bản đồ số 15 của ông Phương Thành T và bà K theo quy định pháp luật về thi hành án. Tuy nhiên, ngày 25/02/2010 Tòa án nhân dân Tối cao đã có Quyết định giám đốc thẩm số 72/2010/DS-GĐT hủy bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, ngày 19/3/2010 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có Quyết định số 02/QĐ-THA về việc giải tỏa Quyết định kê biên tài sản số 03/QĐ-THA.

Ngày 16/3/2010, Tòa án nhân dân huyện T thụ lý lại vụ án số 20/2010/DS-ST.

Ngày 06/7/2010, tại Phòng công chứng T vợ chồng ông Phương Thành T, bà K lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 1247, tờ bản đồ số 15 nêu trên của ông Phương Thành T, bà K cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng T và bà H, hợp đồng được Phòng công chứng T chứng thực cùng ngày.

Hội đồng xét xử thấy: Theo các giấy tờ chuyển nhượng viết tay do ông Phương Thành T, ông Nguyễn Trọng T cung cấp, thì tờ “Hợp đồng mua bán nhà đất” ghi ngày 02/3/2008 có sửa chữa năm, tờ “Hợp đồng mua bán đất” ghi ngày 10/3/2008 thì có sửa chữa ngày, không có xác nhận hợp pháp. Do vậy, về hình thức thì các giấy tờ này không bảo đảm tính khách quan để chứng minh thời điểm xác lập giao dịch như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh. Tuy nhiên, theo giấy Thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 11/9/2008 và Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 26/12/2008, thì người đứng tên nhận thông báo và nộp tiền là ông Nguyễn Trọng T. Do vậy, xác định hai bên đã xác lập giao dịch chuyển nhượng với nhau thời điểm từ tháng 9/2008 là phù hợp.

Tuy nhiên thời điểm hai bên ký “Hợp đồng chuyển nhượng” được Phòng Công chứng T chứng thực là sau khi có phán quyết của Tòa án (dù sau đó đã bị quyết định giám đốc thẩm hủy) và sau thời điểm Tòa án nhân dân huyện T thụ lý lại vụ án (số 20/DS-ST ngày 16/3/2010), tài sản chuyển nhượng vẫn chưa đăng ký chuyển quyền theo quy định của pháp luật, vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Phương Thành T, bà K. Do vậy việc chuyển nhượng thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Mục IV Thông tư liên tịch số 12/2001/TTLT-BTP - VKSNDTC ngày 26/02/2001 của Bộ Tư pháp, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, nay là khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC - VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao quy định “ kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

Mặt khác, sau khi bị Quyết định giám đốc thẩm số 72/2010/DS-GĐT ngày 25/02/2010 của Tòa án nhân dân Tối cao hủy bản án, quyết định. Tòa án nhân dân các cấp tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã xét xử lại vụ án theo quy định, theo đó tiếp tục duy trì các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2010/QĐ-BPKCTT ngày 03/8/2010 và số 04/2010/QĐ-BPKCTT ngày 08/10/2010 của Tòa án nhân dân huyện T để bảo đảm thi hành án, quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên sẽ hết hiệu lực khi thi hành xong bản án.

Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tiếp tục có Quyết định kê biên tài sản số 21/QĐ-THA ngày 30/6/2011 về việc kê biên tài sản đối với căn hộ M, lô A thuộc khu Trung tâm

thương mại thị trấn P, huyện T cùng diện tích đất 100m² thửa 1247, tờ bản đồ số 15 của ông Phương Thành T, bà K theo quy định pháp luật về thi hành án.

Do vậy, Tòa sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Khắc T, tuyên bố các giao dịch “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 02/3/2008 và “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 10/3/2008 bằng giấy tay; “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có công chứng số 1045 ngày 06/7/2010 tại Văn phòng công chứng T, là vô hiệu để cơ quan thi hành án tiếp tục xử lý tài sản đã kê biên cưỡng chế thi hành án của ông Phương Thành T, bà K theo quy định của Luật Thi hành án dân sự, là có căn cứ.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, yêu cầu kháng cáo của ông Phương Thành T, ông Nguyễn Trọng T là không có cơ sở chấp nhận.

Nên, cần áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bác toàn bộ kháng cáo của ông Phương Thành T, ông Nguyễn Trọng T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Phương Thành T, ông Nguyễn Trọng T phải chịu án phí phúc thẩm do bị bác kháng cáo theo khoản 1 Điều 29, khoản 2 Điều 47 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu tại phiên tòa là có cơ sở.

Vì những lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Khoản 1 Điều 29, khoản 2 Điều 47 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trọng T và ông Phương Thành T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, như sau:

Áp dụng Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 127, 128, 134, 137, 688, 689, 691, 697 và 698 Bộ luật Dân sự 2005.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Khắc T.

- Tuyên bố các giao dịch “Hợp đồng bán nhà đất” viết tay lập ngày 02/3/2008 giữa bên bán vợ chồng ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H; đối tượng mua bán là căn nhà M Lô A gắn liền trên đất khu Trung tâm thương mại huyện T và “Hợp

đồng mua bán đất” viết tay lập ngày 10/3/2008 giữa bên bán vợ chồng ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K với bên mua ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H; đối tượng mua bán là căn nhà M Lô A gắn liền trên đất khu Trung tâm thương mại huyện T, là vô hiệu.

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H; đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 1247, tờ bản đồ số 15 thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 06/7/2010 tại Văn phòng Công chứng T, là vô hiệu.

Giao thửa đất số 225, tờ bản đồ số 48 (thửa cũ số 1247 tờ bản đồ số 15) và căn nhà M Lô A gắn liền trên đất khu Trung tâm thương mại tọa lạc tại thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho vợ chồng ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K tiếp tục sử dụng. Vị trí thửa đất: Phía Đông tiếp giáp thửa đất số 256, kích thước 20m; phía Tây tiếp giáp các thửa đất số 248, 249, 250 và 251 kích thước 20m; phía Nam tiếp giáp thửa đất số 227, kích thước 5m; phía Bắc tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng, kích thước 5m (có sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 30/10/2016 kèm theo).

Buộc vợ chồng ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H tổng số tiền 1.950.000.000 đồng.

- Về chi phí thẩm định, đo vẽ và định giá: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H và vợ chồng ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K mỗi bên phải chịu 2.000.000 đồng. Số tiền này đã được ông Lê Khắc T nộp tạm ứng, nên vợ chồng ông Nguyễn Trọng T, bà H và ông Phương Thành T, bà K mỗi bên phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Khắc T số tiền 2.000.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Trọng T, bà Lê Thị H phải chịu 200.000 đồng, nhưng được khấu trừ 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0002323 ngày 23/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, nên đã nộp xong.

+ Hoàn trả cho ông Lê Khắc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000693 ngày 09/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

+ Buộc ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K phải chịu 70.500.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

Trường hợp người có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên, thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phương Thành T phải nộp 300.000 đồng, nhưng khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003837 ngày 19/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, nên đã nộp xong.

- Ông Nguyễn Trọng T phải nộp 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005152 ngày 26/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, nên đã nộp xong.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 20 tháng 9 năm 2017.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện T;
- VKSND huyện T;
- THANDS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA**

(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Thị Loan