

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 19/2021/DSPT

Ngày: 29/10/2021

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố*

Hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Tuấn Anh.

- *Các Thẩm phán:* Bà Đỗ Thị Thắm.

Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Duy Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:* Bà Lữ Thị Xuân Dương- Kiểm sát viên *tham gia phiên tòa.*

Ngày 29 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 150/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 06 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Đào Thị B; trú tại: Khu phố 2, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

2. Bà Lê Thị C

3. Bà Lê Thị H

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Trần Văn H1; cư trú tại: Khu phố 6, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

- *Bị đơn:*

1. Anh Lê Quang Th; cư trú tại: Khu phố 6, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

2. Chị Nguyễn Thị T; trú tại: Khu phố T, phường H1, thị xã H, tỉnh Bình Định.

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

1. Chị Lê Thị Kim A; cư trú tại: Khu phố 6, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

2. Văn phòng Công chứng H; địa chỉ: Số 177 quốc lộ 1A, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Bá Th1 –chức vụ: Trưởng văn phòng.

3. Ngân hàng TMCP S; địa chỉ: 266 – 268 N, phường 8, quận 3, TP.Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Tr – Trưởng phòng giao dịch T.

- *Người kháng cáo:* Bà Đào Thị B, bà Lê Thị C, bà Lê Thị H – Nguyên đơn; chị Nguyễn Thị T – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đào Thị B, bà Lê Thị C và bà Lê Thị H trình bày:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2013/DSST ngày 31/10/2013 của Tòa án nhân dân (TAND) huyện H, vợ chồng anh Lê Quang Th, chị Nguyễn Thị T phải trả nợ cho các bà cụ thể như sau: Bà Đào Thị B 99.225.000 đồng; bà Lê Thị C 32.000.000 đồng và bà Lê Thị H 124.000.000 đồng. Trước khi TAND huyện H xét xử sơ thẩm, ngày 23/9/2013 vợ chồng anh Th, chị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47A, tờ bản đồ số 08, diện tích 261m² tại khu phố 6, phường T, thị xã H thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh Th chị T cho chị Lê Thị Kim A. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng H ngày 23/9/2013. Vợ chồng anh Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị A với giá 400.000.000 đồng thấp hơn so với thực tế nhằm tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho các bà. Vì vậy các bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu.

Bị đơn:

Anh Lê Quang Th trình bày: Ngày 23/9/2013, anh và vợ là chị Nguyễn Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 47A, tờ bản đồ số 08, diện tích 261m² tại khu phố 6, phường T, thị xã H thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh cho chị Lê Thị Kim A với giá 630.000.000 đồng. Số tiền này vợ chồng anh đã trả nợ cho ngân hàng 500.000.000 đồng, trả cho bà B 20.000.000 đồng còn lại 110.000.000 đồng anh đang quản lý để thi hành

án trả nợ cho bà B, bà Chín và bà H. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B, bà C và bà H.

Chị Nguyễn Thị T trình bày: Chị và anh Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 47A, tờ bản đồ số 08, diện tích 261m² tại khu phố 6, phường T, thị xã H cho chị Lê Thị Kim A với giá 630.000.000 đồng nhưng anh Th không thi hành án trả nợ cho bà Đào Thị B, bà Lê Thị C và bà Lê Thị H nên chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Lê Thị Kim A trình bày: Ngày 23/9/2013, chị nhận chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 47A, tờ bản đồ số 08 tại khu phố 6, phường T, thị xã H của vợ chồng anh Th, chị T với giá 630.000.000 đồng. Hợp đồng đã được công chứng và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đăng ký biến động. Vợ chồng anh Th đã giao nhà, đất cho chị, chị đã giao đủ tiền cho vợ chồng anh Th. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Văn phòng Công chứng H do ông Cao Bá Th1 đại diện trình bày: Ngày 23/9/2013, Văn phòng Công chứng H nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Lê Quang Th, chị Nguyễn Thị T với chị Lê Thị Kim A. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 47A, tờ bản đồ số 08 tại khu phố 6, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định. Văn phòng đã tiến hành kiểm tra thấy yêu cầu giữa các bên là đúng quy định, không thuộc trường hợp không được chuyển dịch tài sản nên Văn phòng đã chứng thực. Về giá cũng như việc giao tiền và tài sản các bên tự thỏa thuận với nhau Văn phòng không can thiệp. Văn phòng Công chứng H đề nghị Tòa giải quyết vắng mặt vì lý do công tác.

- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín do anh Trần Văn Tr đại diện theo ủy quyền trình bày: Thửa đất số 47A, tờ bản đồ số 08 tại khu phố 6, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định thuộc quyền sử dụng của chị Lê Thị Kim A hiện chị A đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP S – Phòng giao dịch T vào ngày 04/12/2020 để vay 300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Vì lý do công tác nên đại diện Ngân hàng đề nghị Tòa giải quyết vắng mặt.

Bản án số 84/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã H đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 732, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng Công chứng H ngày 23/9/2013 giữa vợ chồng anh Lê Quang Th, chị Nguyễn Thị T với chị Lê Thị Kim A vô hiệu.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05/02/2021, nguyên đơn bà Đào Thị B, bà Lê Thị C và bà Lê Thị H kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm

Ngày 05/02/2021, bị đơn chị Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu chị có quyền lợi ½ trong số tài sản mà chị và anh Lê Quang Th đã chuyển nhượng cho chị Lê Thị Kim A vào ngày 23/9/2013 (do chị và anh Th đã ly hôn), yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh Th với chị Lê Thị Kim A vào ngày 23/9/2013 vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị B, bà Lê Thị C và bà Lê Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn anh Lê Quang Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim A đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Đào Thị B, bà Lê Thị C và bà Lê Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ngày 23/9/2013, vợ chồng anh Lê Quang Th, chị Nguyễn Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 47A, tờ bản đồ số 08 tại khối 6, thị trấn T, huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là khu phố 6, phường T, thị xã H) cho chị Lê Thị Kim A với giá 630.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá 400.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng H số 732, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2013. Ngày 14/10/2013, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoài Nhơn (nay là thị xã H) đã đăng ký biến động đối với thửa đất số 47A, tờ bản đồ số 08, thị trấn T, huyện H cho chị Lê Thị Kim A. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh Th, chị Lê Thị Kim A đã thế chấp tài sản nêu trên để vay tiền tại Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bình Định – Phòng giao dịch T theo Hợp đồng tín dụng số 202025896152 và Hợp đồng thế chấp số 202025896152/HĐTC ngày 04/12/2020.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 47A, tờ bản đồ số 08 tại khối 6, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Định giữa vợ chồng anh Th, chị T với chị Lê Thị Kim A là có thật và hợp đồng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Bà Đào Thị B, bà Lê Thị C và bà Lê Thị H cho vợ chồng anh Th chị T vay tiền nhưng không buộc vợ chồng anh Th thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 47A, tờ bản đồ số 08 tại khối 6, thị trấn T,

huyện H, tỉnh Bình Định theo quy định của pháp luật về thế chấp tài sản. Do vợ chồng anh Th vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên các bà khởi kiện vợ chồng anh Th để yêu cầu vợ chồng anh Th trả nợ. Quá trình giải quyết vụ án, các bà không yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản nêu trên của vợ chồng anh Th để đảm bảo cho việc thi hành án. Ngày 31/10/2013, Tòa án nhân dân huyện H đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án số 196/2013/DSST của Tòa án nhân dân huyện H đã tuyên buộc vợ chồng anh Th phải trả nợ cho các bà. Bà B, bà C và bà H cho rằng anh Th, chị T có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho các bà nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 47A, tờ bản đồ số 08 tại khối 6, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Định (nay là khu phố 6, phường T, thị xã H) giữa vợ chồng anh Lê Quang Th, chị Nguyễn Thị T với chị Lê Thị Kim A vô hiệu. Tuy nhiên, như phân tích tại [2.1] và [2.2], thửa đất số 47A, tờ bản đồ số 08 tại khối 6, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Định đã được vợ chồng anh Th chuyển nhượng cho chị A, việc chuyển nhượng đã hoàn thành trước khi có bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H nên căn cứ theo quy định tại 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 thì trường hợp này không được xem là tẩu tán tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà B, bà C và bà H là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà B, bà C và bà H.

[3] Chị Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu chị có quyền lợi $\frac{1}{2}$ trong số tài sản mà chị và anh Lê Quang Th đã chuyển nhượng cho chị Lê Thị Kim A vào ngày 23/9/2013 (do chị và anh Th đã ly hôn nhưng chưa chia tài sản), yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh Th với chị Lê Thị Kim A vào ngày 23/9/2013 vô hiệu. Xét kháng cáo của chị T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh Th với chị Lê Thị Kim A vào ngày 23/9/2013 vô hiệu: Lời khai của chị đều thừa nhận chị và anh Th cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị A và như phân tích tại [2.1], Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không bị vô hiệu.

[3.2] Đối với yêu cầu chị cũng có $\frac{1}{2}$ trong khối tài sản nêu trên: Nếu có căn cứ cho rằng anh Th là người nhận 630.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chị A giao nhưng anh Th không trả nợ cũng không chia giao cho chị vì chị và anh Th đã ly hôn thì chị có quyền khởi kiện anh Th bằng vụ án chia tài sản sau khi ly hôn.

[4] Về án phí Dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Đào Thị B, bà Lê Thị C, bà Lê Thị H và chị T không được chấp nhận nên chị T và bà B, bà C, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội (Nghị quyết 326) tuy nhiên bà B, bà C và bà H đều là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 bà B, bà C và bà H được miễn toàn bộ án phí dân sự.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bà B, bà C, bà H và chị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 689, 690, 691 và 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; 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; khoản 1 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị B, bà Lê Thị C, bà Lê Thị H và chị Nguyễn Thị T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị B, bà Lê Thị C, bà Lê Thị H và chị Nguyễn Thị T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 732, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng Công chứng H ngày 23/9/2013 giữa vợ chồng anh Lê Quang Th, chị Nguyễn Thị T với chị Lê Thị Kim A vô hiệu.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

2.1 Bà Đào Thị B, bà Lê Thị C và bà Lê Thị H được miễn toàn bộ. Hoàn lại cho bà B, bà C và bà H mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai số 0000416, 0000415 và 0000414 ngày 22/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H.

2.2 Chị Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000413 ngày 22 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, hội đồng xét xử không giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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, yêu cầu thi hành án, tự

nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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 Bình Định;
- TAND TX. H;
- Chi cục THADS TX. H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký và đóng dấu)

Hồ Tuấn Anh