

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 51/2020/DS-PT
Ngày: 12-8-2020
V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phúc

Bà Đoàn Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hưng là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, 11 và 12 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 111/2020/QĐPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2020 và Thông báo số 03/TB-TA ngày 21 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Đ, sinh năm 1970

Địa chỉ cư trú: đường Lê Lai, khu phố N, thị trấn LH, huyện TP, tỉnh BT.

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1963

Địa chỉ cư trú: thôn 1, xã PT, huyện TP, tỉnh BT.

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1966

2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1966

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn T: Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1966; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2020).

Cùng địa chỉ cư trú: thôn 1, xã PT, huyện TP, tỉnh BT.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Lệ T: Ông Võ Văn T – Luật sư Văn phòng luật sư số B thuộc Đoàn luật sư tỉnh BT.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1976

Địa chỉ cư trú: Thôn 1, xã PT, huyện TP, tỉnh BT.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim P: Ông Võ Văn T – Luật sư Văn phòng luật sư số B thuộc Đoàn luật sư tỉnh BT.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu N – Phó Giám đốc; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 354/CNVPĐKĐĐ ngày 19/8/2019).

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Công T

Địa chỉ: số H đường 17/4, thị trấn LH, huyện TP, tỉnh BT.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Huy V – Chuyên viên; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/11/2019).

Những người tham gia tố tụng có mặt ông Võ Đ, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Kim P, luật sư Võ Văn T; người đại diện hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP và Văn phòng công chứng Nguyễn Công T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Bà Nguyễn Thị C trình bày:

Nguyên trước đây, vợ chồng bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T có vay của bà 900.000.000đồng nhưng không trả khi đến hạn, bà đã đòi nhiều lần nhưng ông T, bà T vẫn không trả nên bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà T, ông T trả nợ.

Tại Tòa hai bên thống nhất số nợ và Tòa ra quyết định công nhận sự thỏa thuận tại Quyết định số 02/2019/QĐST-DS ngày 02/01/2019, buộc vợ chồng bà T

có trách nhiệm hoàn trả cho bà 900.000.000đồng. Sau khi có quyết định, bà làm đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án huyện thì phát hiện vợ chồng bà T âm thầm làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà là tài sản duy nhất để thi hành án cho sui gia của vợ chồng bà T là bà Nguyễn Thị Kim P lúc trong thời gian đang chờ Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án, nhưng thực chất là để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, vì hiện nay gia đình bà T vẫn ở căn nhà trên.

Do thấy việc vợ chồng bà T làm trái với pháp luật nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T ký chứng thực ngày 05/12/2018, giữa vợ chồng bà T với bà P là vô hiệu và yêu cầu hủy hồ sơ đăng ký biến động số 000055.CN.... ngày 24/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện TP để lấy lại nhà đất thi hành án trả nợ cho bà. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì thêm.

- Ông Võ Đ trình bày: Nguyên trước đây vợ chồng bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T có vay của ông 650.000.000đồng nhưng không trả khi đến hạn, ông đã đòi nhiều lần nhưng ông T, bà T vẫn không trả, nên bà mới làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà T, ông T trả nợ.

Tại Tòa hai bên thống nhất số nợ và Tòa ra quyết định công nhận sự thỏa thuận tại Quyết định số 01/2019/QĐST-DS ngày 02/01/2019, buộc vợ chồng bà T có trách nhiệm hoàn trả cho ông 650.000.000đồng. Sau khi có quyết định, ông làm đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án huyện thì phát hiện vợ chồng bà T âm thầm làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà là tài sản duy nhất để thi hành án cho sui gia của vợ chồng bà T là bà Nguyễn Thị Kim P lúc trong thời gian đang chờ Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án, nhưng thực chất là để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, vì hiện nay gia đình bà T vẫn ở căn nhà trên.

Do thấy việc vợ chồng bà T làm trái với pháp luật nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T ký chứng thực ngày 05/12/2018, giữa vợ chồng bà T với bà P là vô hiệu và yêu cầu hủy hồ sơ đăng ký biến động số 000055.CN.... ngày 24/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện TP để lấy lại nhà đất thi hành án trả nợ cho ông. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì thêm.

- Bà Trần Thị Lệ T trình bày: Vợ chồng bà thừa nhận vào tháng 12/2018 có ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Kim P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 436..., số vào sổ cấp GCN: CH 00294 do UBND huyện TP cấp ngày 28/6/2011 đứng tên vợ chồng bà, cụ thể diện tích đất 73,5m²; diện tích nhà 49,16m². Giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng. Lý do vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà P là vì vợ chồng bà có nợ của Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh

TP 400.000.000đồng, họ đòi niêm phong phát mãi trả nợ nên vợ chồng bà mới bán để trả nợ cho Ngân hàng, việc này ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị C có biết. Đối với số nợ bà Nguyễn Thị C và ông Võ Đ thì vợ chồng bà đến nay chưa thi hành, vì để chờ vợ chồng bà bán được đất sẽ thanh toán cho ông Đ, bà C, chứ không phải vợ chồng bà trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Vợ chồng bà không đồng ý theo yêu cầu của bà C và ông Đ đề nghị Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà với bà P là vô hiệu. Vì vợ chồng bà chuyển nhượng hợp pháp, công khai, không trốn tránh nghĩa vụ của ai.

- Ông Trần Văn T trình bày: Ông thống nhất với lời khai và ý kiến trình bày của bà T, ông không bổ sung gì thêm.

- Bà Nguyễn Thị Kim P trình bày: Trước ngày bà và vợ chồng bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và đất khoảng 5, 6 ngày thì giữa bà và vợ chồng bà T có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất ở tại xóm 1, xã Phước Thê. Khi đó, bà có hỏi vợ chồng bà T sổ nhà hiện đang ở đâu thì vợ chồng bà T nói sổ đang thế chấp vay Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh TP 360.000.000đồng đã đến hạn trả, vợ chồng bà T sợ phát mãi nhà theo giá nhà nước không đủ tiền trả lãi cho Ngân hàng nên đặt vấn đề với bà mua căn nhà trên, bà và vợ chồng bà T thỏa thuận mua với giá 400.000.000đồng rồi bà cùng bà T đến Ngân hàng để trả nợ. Bà là người trực tiếp nộp tiền để trả nợ, còn bà T là người ký giấy trả nợ với tiền trả là 360.000.000đồng tiền gốc và tiền lãi, nhưng cụ thể bao nhiêu thì bà không nhớ. Sau khi trả nợ xong thì cùng ngày giữa bà và vợ chồng bà T đến Phòng Công chứng Nguyễn Công T ký hợp đồng chuyển nhượng và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP đăng ký biến động sang tên cho bà ngày 24/12/2018. Hiện nhà này con trai và con dâu bà đang ở.

Việc bà nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng bà T là tự nguyện, ngay tình, hợp pháp, không trái với quy định của pháp luật nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì trước khi mua, bà đã tìm hiểu rõ nguồn gốc căn nhà và bà không biết vợ chồng bà T nợ của ai ngoài Ngân hàng nên bà mới chấp nhận nhận mua.

- Người đại diện hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP trình bày: Tại thời điểm tiếp nhận và thụ lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T với bà Nguyễn Thị Kim P, Chi nhánh Văn phòng không nhận được quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do vậy, Chi nhánh Văn phòng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Nguyễn Công T trình bày: Văn phòng công chứng đã thực hiện theo nhu cầu của vợ chồng bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Kim P, Văn phòng công chứng tiếp nhận

hồ sơ thấy hợp lệ thì cho khách hàng ký tên vào hợp đồng, sau đó giao hồ sơ cho khách hàng chuyển đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đăng ký biến động sang tên. Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong đã quyết định:

Căn cứ vào: khoản 11 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C và ông Võ Đ đối với vợ chồng bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T với bà Nguyễn Thị Kim P do Văn phòng công chứng Nguyễn Công T ký ngày 05/12/2018 là vô hiệu.

Đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP chỉnh lý hồ sơ đăng ký biến động ngày 24/12/2018 theo quyết định của Tòa án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/12/2019, vợ chồng bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Kim P kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim P và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị Lệ T, bà Nguyễn Thị Kim P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T và bà P có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà T và bà P, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì tại thời điểm chuyển nhượng, không có văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngăn chặn việc chuyển nhượng; Nhà, đất này là tài sản thế chấp cho ngân hàng, nên vợ chồng bà T chuyển nhượng để trả khoản vay đến hạn cho ngân hàng là đúng quy định; Không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc chuyển nhượng này là giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng do hai bên ký kết là công khai, minh bạch, phù hợp với quy định của pháp luật. Ngoài ra, vợ chồng bà T

còn có tài sản khác là 1.800m² đất, hiện đang quy hoạch thành đất ở, trị giá khoảng 5 tỷ đồng, nhưng cấp sơ thẩm không xem xét.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung:

Thứ nhất, quyền sử dụng đất của bà T, ông T được đảm bảo để thực hiện khoản vay 360 triệu đồng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (phòng giao dịch TP). Do đó, việc bà T, ông T chuyển nhượng để trả khoản vay trên là có cơ sở. Đồng thời, theo văn bản ngày 27/11/2019 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (phòng giao dịch TP) cũng đã xác nhận việc tất toán nợ của bà T, ông T ngày 04/12/2018 nên có cơ sở để chấp nhận lời trình bày đã đến hạn trả nợ ngân hàng nên bà T, ông T mới thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Thứ hai, khoản vay giữa bà T, ông T với ông Đ, bà C là khoản vay cá nhân với cá nhân, không có bảo đảm về khoản vay. Đồng thời, khi TAND huyện Tuy Phong thụ lý yêu cầu đòi nợ của ông Đ, bà C là ngày 14/12/2018 thì bà T, ông T đã ký hết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P vào 05/12/2018. Ngày 24/12/2018, bà P được đăng ký biến động tên trên giấy CNQSDĐ; trong khi đó, đến ngày 02/01/2019 thì TAND huyện Tuy Phong mới có QĐ giải quyết vụ án đòi nợ do ông Đ, bà C khởi kiện. Vì vậy, không có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là nhằm trốn tránh nghĩa vụ.

Thứ ba, theo biên bản phiên tòa sơ thẩm thì ông Võ Đ có thừa nhận việc bà T yêu cầu "cán đất" để trả nợ nhưng ông Đ không đồng ý.

Thứ tư, nguyên đơn cung cấp kết quả định giá tài sản để chứng minh việc bà T, ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất rẻ hơn giá trị thực tế của tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng diễn ra vào tháng 12/2018, trong khi kết quả định giá tài sản thì tại thời điểm tháng 12/2019 nên việc chênh lệch về giá không là cơ sở để xem xét trong trường hợp này. Mặt khác, theo thông báo của Chi cục thuế huyện Tuy Phong ngày 13/12/2018 thì giá trị tài sản mà bà T, ông T chuyển nhượng cho bà P theo đơn giá do UBND tỉnh Bình Thuận quy định là 36.750.000 đồng; trong khi giá thực tế chuyển nhượng của các bên là 400 triệu đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng thực tế do các bên thỏa thuận là phù hợp nên không có cơ sở xác định việc trốn tránh nghĩa vụ như nguyên đơn trình bày.

Từ những phân tích trên nhận thấy, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 giữa bà T, ông T và bà P vô hiệu do đây là giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba được quy

định tại khoản 2 Điều 124 BLDS là không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 BLTTDS tuyên:

Chấp nhận kháng cáo của bà T, ông T và bà P, sửa bản án sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của TAND huyện Tuy Phong với nội dung: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt người đại diện hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP và Văn phòng công chứng Nguyễn Công T, nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người tham gia tố tụng này là đúng theo quy định khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T đều thừa nhận vợ chồng ông, bà có nợ ông Võ Đ 650.000.000đồng tiền vay trước năm 2017; nợ vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Lê Bá N 900.000.000đồng tiền vay vào năm 2017. Các khoản nợ này đã được Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong giải quyết bằng 02 Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2019/QĐST-DS và 02/2019/QĐST-DS cùng ngày 02/01/2019.

[2.2] Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng nhà, đất ngày 05/12/2018, mặc dù các khoản nợ trên chưa được giải quyết bằng một bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, nhưng vợ chồng bà T, ông T đương nhiên biết vợ chồng ông, bà đang phải có nghĩa vụ trả các khoản nợ này cho ông Đ và vợ chồng bà C, ông N.

[2.3] Việc vợ chồng bà T, ông T thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 436... do UBND huyện Tuy Phong cấp ngày 28/6/2011) cho bà Nguyễn Thị Kim P (là sui gia với vợ chồng bà T) với giá 400.000.000đồng, vừa đủ trả khoản nợ gốc và lãi cho ngân hàng, theo ý kiến của nguyên đơn là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở. Vì khi thế chấp nhà, đất để làm thủ tục vay tiền ngân hàng, theo Biên bản định giá tài sản bảo đảm do ngân hàng và vợ chồng bà T, ông T lập ngày 18/01/2018 thì hai bên đã thống nhất định giá tài sản thế chấp là nhà, đất này đã là 626.000.000đồng, thì không thể đến ngày chuyển nhượng 05/12/2018, nhà, đất này chỉ còn giá 400.000.000đồng. Trong

khi đó, không có căn cứ nào để khẳng định giá nhà, đất tại địa phương tại thời điểm chuyển nhượng giảm.

[2.4] Do đó, không thể cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng không có bất kỳ văn bản ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền và vợ chồng bà T, ông T là chủ sở hữu hợp pháp nhà, đất này nên đương nhiên có quyền định đoạt, chuyển nhượng với giá thấp hơn giá trị thực của tài sản như ý kiến của luật sư và Kiểm sát viên. Quan điểm này của luật sư và Kiểm sát viên chỉ phù hợp khi tài sản được chuyển nhượng trong trường hợp chủ sở hữu tài sản không phải có nghĩa vụ trả nợ đối với người khác.

[3] Từ nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Công T chứng thực ngày 05/12/2018, giữa vợ chồng bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T với bà Nguyễn Thị Kim P vô hiệu, do xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự.

[4] Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không giải thích cho các đương sự rõ về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, để các đương sự biết và quyết định việc có yêu cầu hay không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[5] Ngoài ra, tại đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị C khởi kiện và xác định rõ bị đơn là vợ chồng bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Kim P. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định bà Nguyễn Thị Kim P là bị đơn, nhưng khi xét xử và ra bản án thì xác định bà Nguyễn Thị Kim P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc này là vi phạm thủ tục tố tụng trong việc xác định tư cách tham gia tố tụng của bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Mặt khác, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2019/QĐST-DS ngày 02/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong đã xác định vợ chồng bà T, ông T nợ của vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Lê Bá N 900.000.000đồng. Trong vụ án này, ông Lê Bá N không đứng đơn khởi kiện cùng bà C, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không đưa ông Lê Bá N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót, không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T cho rằng ngoài nhà, đất mà ông, bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim P, ông, bà còn có diện tích 1.800m² đất do ông, bà

nhận chuyển nhượng từ người khác, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ cũ, chưa sang tên cho vợ chồng ông, bà, đủ khả năng thanh toán các khoản nợ cho nguyên đơn, nhưng lại không xuất trình tài liệu, chứng cứ gì, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

[8] Từ nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nên cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Người kháng cáo bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim P mỗi người 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0029838 ngày 06/01/2020, số 0006782 ngày 13/4/2020 và số 0029837 ngày 06/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong.

- Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện T.Phong;
- VKSND huyện T.Phong;
- Chi cục THADS huyện T.Phong;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái