

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 77/2021/DS - PT

Ngày: 21 - 5 - 2021

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần và bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2021 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DSST ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2021/QĐ-PT ngày 14/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H; địa chỉ: 03 đường L, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Mạnh H, sinh năm 1980 – Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1995, chuyên viên văn phòng (vắng mặt).

- Ông Lê Thái T1, sinh năm 1983 và bà Mai Thị L, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Minh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Minh P trình bày:

Theo Bản án phúc thẩm số 30/2018/HNGĐ-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk vào ngày 26/11/2018 thì:

+ Buộc bà Lê Thị Ngọc T làm thủ tục sang tên cho ông đối với thửa đất có diện tích 330m², thửa 329, tờ bản đồ 05 tọa lạc tại xã P – huyện K – tỉnh Đắk Lắk có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 865929, cấp ngày 04/01/2007 mang tên Nguyễn Minh P và Lê Thị Ngọc T.

+ Buộc bà Lê Thị Ngọc T phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Minh P phần chênh lệch tài sản với số tiền 209.700.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Lê Thị Ngọc T đã không thanh toán số tiền chênh lệch cho ông P. Đến ngày 09/6/2020, bà Lê Thị Ngọc T đã chuyển nhượng hai thửa đất gồm thửa đất số 310, tờ bản đồ số 10 có diện tích 70m² được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất số BN 586979 ngày 29/5/2015 và thửa đất số 292A, tờ bản đồ số 10 có diện tích 52m² được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất số BG 623038 ngày 11/11/2011 (cả hai thửa đất đều tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và được cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất ngày 08/6/2020 chuyển quyền theo bản án cho bà Lê Thị Ngọc T) chuyển nhượng cho gia đình ông Lê Thái T1 và bà Mai Thị L cùng cư trú tại khu phố 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Tổng giá trị mà bà Lê Thị Ngọc T chuyển nhượng hai thửa đất trên cho gia đình ông Lê Thái T1 và bà Mai Thị L theo hợp đồng số 003548 tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H ngày 09/6/2020 là 150.000.000 đồng. Nhưng trong lời khai của ông Lê Thái T1 và bà Mai Thị L thì số tiền mua hai thửa đất trên là 1.530.000.000 đồng và tại Bản án phúc thẩm số 30/2018/HNGĐ-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ngày 26/11/2018 thì bà Lê Thị Ngọc T phải thanh toán cho Ngân hàng ACB số tiền 385.230.923 đồng.

Như vậy, khi nhận được số tiền từ gia đình ông T1 và bà L nhưng bà Lê Thị Ngọc T đã không thanh toán số tiền cho ông P mà còn trốn tránh nghĩa vụ là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Vì vậy, ông đề nghị: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2020 giữa bà Lê Thị Ngọc T với gia đình ông Lê Thái T1 và bà Mai Thị L vô hiệu; Yêu cầu bà Lê Thị Ngọc T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo bản án phúc thẩm số 30/2018/HNGĐ-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ngày 26/11/2018.

Quá trình giải quyết, ông Nguyễn Minh P có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc bà Lê Thị Ngọc T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo bản án phúc thẩm số 30/2018/HNGĐ-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ngày 26/11/2018.

- Bị đơn bà Lê Thị Ngọc T trình bày: bà T và ông Nguyễn Minh P trước đây là vợ chồng nhưng đã ly hôn với nhau vào cuối năm 2018.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh P thì bà có ý kiến như sau:

+ Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu.

Tại Bản án phúc thẩm số 30/2018/HNGĐ-PT ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: ...nhà và công trình phụ...tọa lạc trên diện tích 122m² (có diện tích 52m² tại thửa 229A, tờ bản đồ số 10; GCNQSDĐ số BG 623038 đã đăng ký biến động cho bà Lê Thị Ngọc T và ông Nguyễn Minh P; diện tích 70m² tại thửa 310, tờ bản đồ số 10; GCNQSDĐ số BN 586979 mang tên Lê Thị Ngọc T và Nguyễn Minh P, đất tại thôn Trung Hồ - xã Ea Hồ - huyện Krông Năng – tỉnh Đắk Lắk thì giao cho tôi được quyền sử dụng, định đoạt.

Ngày 09/6/2020, bà T đã chuyển nhượng các thửa đất này cho ông Lê Thái T1 và bà Mai Thị L. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất thuộc quyền sử dụng của bà T theo như quyết định của bản án, đất không có tranh chấp, không bị kê biên...và việc chuyển nhượng có làm hợp đồng và có công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H. Bà T đã nhận tiền và đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng cho ông T1, bà L. Việc chuyển nhượng là ngay tình, tự nguyện giữa các bên; trình tự, thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật và ông T1, bà L sử dụng ổn định cho đến nay.

Về yêu cầu của ông Nguyễn Minh P tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu thì bà T không chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo quyết định Bản án phúc thẩm số 30/2018/HNGĐ-PT ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk là bà T phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Minh P phần chênh lệch tài sản số tiền 209.700.000 đồng thì đây là quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật nên đề nghị căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

- Quá trình giải quyết vụ án ông Đàm Mạnh H trình bày: Ngày 09/6/2020, ông Đàm Mạnh H là công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1974, CMND số 240551375, hộ khẩu

thường trú tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Bên nhận chuyển nhượng ông Lê Thái T1, sinh năm 1983, căn cước công dân số 072083003978 và bà Mai Thị L, sinh năm 1986, căn cước công dân số 046186000294, cùng hộ khẩu thường trú khu phố 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Khi đến yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng, hai bên cung cấp đầy đủ giấy tờ tùy thân, hộ khẩu và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng minh quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Ngọc T số BG 623038, số vào sổ CH 00723, do UBND huyện K cấp ngày 11/11/2011, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 08/6/2020 theo bản án số 30/2018/HNGĐ-PT ngày 26/11/2018 cho bà Lê Thị Ngọc T, CMND 240551375, địa chỉ tại xã Ea Hồ, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk theo hồ sơ số 23038 CQ 0041.

Căn cứ vào Luật công chứng, Luật đất đai, Bộ luật dân sự, ông H đã thực hiện công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 003548, quyền số 06/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2020.

Quá trình công chứng có thêm sự tham gia của người làm chứng cho bà Mai Thị L là bà Trần Thị Thanh V, sinh năm 1976, CMND số 240552989, hộ khẩu thường trú thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (lý do vì bà Mai Thị L không biết chữ). Ông H đã giải thích về quyền và nghĩa vụ, hậu quả pháp lý cho các bên tham gia giao dịch nghe.

- *Quá trình giải quyết vụ án ông Lê Thái T1 và bà Mai Thị L trình bày:* Do có nhu cầu sử dụng về nơi ở và sau khi biết được bà Lê Thị Ngọc T có diện tích đất đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định cũng như thông tin biến động vào GCNQSD đất thì ông bà có mua diện tích theo các bì đỏ là 122m² tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 09/6/2020, ông T1, bà L và bà Lê Thị Ngọc T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thửa đất với diện tích như trên. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H, hai bên công chứng xong thì chúng tôi giao đầy đủ tiền cho bà T đồng thời đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và chúng tôi đã được đăng ký biến động sang tên diện tích đã mua. Ông bà đã sử dụng ổn định cho đến nay.

Việc chuyển nhượng của ông bà với bà T là ngay tình và tự nguyện, trình tự thủ tục đúng theo quy định pháp luật. Về yêu cầu của ông Nguyễn Minh P tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông bà không chấp nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ: Điều 6, khoản 2 và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 93, Điều 108, Điều 144, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266 và Điều 273 của BLTTDS; Điều 40, Điều 41, Điều 42 và Điều 46 Luật công chứng; Điều 117, Điều

118, Điều 119 BLDS; Khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P về việc yêu cầu bà Lê Thị Ngọc T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo bản án phúc thẩm số 30/2018/HNGĐ-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, ngày 26/11/2018.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ngọc T với ông Lê Thái T1 và bà Mai Thị L, đã được công chứng viên Đàm Mạnh H chứng nhận ngày 09/6/2020 theo số công chứng 003548, quyền số 06/2020/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 19 tháng 02 năm 2021 ông Nguyễn Minh P có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Minh P cho rằng bà Lê Thị Ngọc T chuyển nhượng các thửa đất số 310, tờ bản đồ số 10 có diện tích 70m² và thửa số 329, tờ bản đồ số 10 có diện tích 52m² tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là hành vi tẩu tán tài sản và có ý đồ trốn tránh nghĩa vụ thi hành án về số tiền 209.700.000 đồng của bà T đối với ông nên ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ngọc T với ông Lê Thái T1 và bà Mai Thị L, đã được công chứng viên

Đàm Mạnh H chứng nhận ngày 09/6/2020 theo số công chứng 003548, quyền số 06/2020/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy rằng: Sau khi bản án Hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 30/2018/HNGĐ-PT ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật, thì đến ngày 27/8/2020 ông Nguyễn Minh P mới có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện K thi hành số tiền 209.700.000 đồng mà bà Lê Thị Ngọc T phải thanh toán chênh lệch tài sản cho ông P. Tuy nhiên, trước đó (ngày 06/6/2020) bà T đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T cho vợ chồng ông Lê Thái T1, bà Mai Thị L. Do vậy, việc ông P cho rằng bà T có hành vi tẩu tán để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là không có căn cứ. Mặt khác, theo bản án Hôn nhân và gia đình đã có hiệu lực pháp luật nêu trên, thì bà T được quyền sở hữu, sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 310, tờ bản đồ số 10 có diện tích 70m² và thửa số 329, tờ bản đồ số 10 có diện tích 52m² đều tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nên bà T được toàn quyền sử dụng, định đoạt phần tài sản này.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ngọc T với ông Lê Thái T1, bà Mai Thị L đã được Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H công chứng ngày 09/6/2020 và Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 662178 và số CV 662179. Tại thời điểm các bên thực hiện chuyển nhượng đất thì đất không có tranh chấp, không bị kê biên...nên phù hợp với quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm ông P cũng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P là không có cơ sở chấp nhận, nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 40, Điều 41, Điều 42 và Điều 46 Luật công chứng; Điều 117, Điều 118, Điều 119 BLDS; Áp dụng 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

2. Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ngọc T với ông Lê Thái T1 và bà Mai Thị L, đã được công chứng viên Đàm Mạnh H chứng nhận ngày 09/6/2020 theo số công chứng 003548, quyền số 06/2020/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P về nội dung buộc bà Lê Thị Ngọc T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo bản án phúc thẩm số 30/2018/HNGĐ-PT ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Minh P phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0009382 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh P phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai số AA/2019/0015292 ngày 01/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- CCTHADS huyện K;
- Các đương sự;
-
- Lưu.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh