

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 146/2020/DS-PT

Ngày 08 - 6 - 2020

V/v Tranh chấp hủy hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và hủy thay đổi sau khi cấp giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Thủy;

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Văn;

Ông Hoàng Minh Thịnh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 680/2019/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 667/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị G, sinh năm 1973.

Địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Ông Mai H, sinh năm 1975. (có mặt)

Địa chỉ: khu phố 6, phường L, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

**- Bị đơn:**

1/. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1969. (có mặt)

2/. Bà Nguyễn Thị Thu Ph, sinh năm 1970. (có mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố 2, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

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

1/. Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1982. (có mặt)

Địa chỉ: đường N, Phường 13, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Bà Nguyễn Thị Bích L1, sinh năm 1984. (có mặt)

Địa chỉ: đường Tr, Phường 11, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà L1:* Ông Nguyễn Tổng Văn T, sinh năm 1968. (có mặt)

Địa chỉ: tổ 6, Quốc lộ 13, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, bà L1:* Luật sư Trần Thị Hoàng Đ – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3/. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: khu phố E, phường T1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H:* Ông Nguyễn Xuân K. (có mặt)

4/. Văn phòng công chứng P (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Tr1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

5/. Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng T) – Có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: đường Tr1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

6/. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận – Có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: đường Tr1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Thu Ph, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Thị Bích L1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Bùi Thị G có ông Mai H đại diện trình bày:*

Do có mối quan hệ quen biết làm ăn với nhau nên trong quá trình làm ăn vợ chồng bà Ph, ông Tr có vay mượn tiền của nguyên đơn nhiều lần để làm ăn, mua nhà, đất. Để tạo lòng tin thời gian đầu vợ chồng bà Ph trả gốc và lãi đúng hẹn. Sau đó vợ chồng ông Tr, bà Ph còn vay số tiền cụ thể: Ngày 14/9/2015 vay 1.000.000.000 đồng; ngày 16/10/2015 vay 1.500.000.000 đồng; từ tháng 01/2015 đến tháng 11/2015 mượn 600.000.000 đồng. Tổng cộng 3.100.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 12/2015 vợ chồng bà Ph, ông Tr tuyên bố vỡ nợ và yêu

cầu bà G cản trở những tài sản không hợp lý và không tương xứng với số tiền vay nên bà không đồng ý.

Qua tìm hiểu bà biết được vợ chồng bà Ph đã bán tài sản cho các chị em trong gia đình nhằm tẩu tán tài sản, như sau:

Căn nhà và đất số 303 Tr1, phường B, thành phố P do ông Tr đứng tên. Căn nhà này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Bình Thuận để vay số tiền hơn 3 tỷ đồng vào ngày 19/7/2011 và được ngân hàng định giá là 5,071 tỷ đồng. Đến ngày 23/10/2015 ông Tr trả hết tiền vay ngân hàng và xóa thế chấp căn nhà trên. Sau đó ông Tr chuyển nhượng cho em ruột bà Ph là bà Nguyễn Thị Bích L1, sinh năm 1984, tại số 52 Tr, Phường 11, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 23/9/2015 với giá là 1,2 tỷ đồng. Ngày 26/11/2015 bà L1 đem căn nhà này thế chấp cho ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Bình Thuận.

Căn nhà số 387 Th, phường P1, Thành phố P do bà Ph, ông Tr đứng tên. Căn nhà này được thế chấp tại ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Bình Thuận vào ngày 31/10/2013 để vay số tiền trên 3 tỷ đồng và được ngân hàng định giá là 4,877 tỷ đồng.

Đến ngày 18/11/2015 ông Tr, bà Ph xóa thế chấp căn nhà trên chuyển nhượng cho em ruột bà Ph là bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1982, tại số 338/18 N, Phường 13, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 700.000.000 đồng.

Lô đất tại khu phố 3, phường H, thành phố P do ông Tr, bà Ph đứng tên lô đất này thế chấp tại Ngân hàng N Chi nhánh Bình Thuận để vay số tiền 150.000.000 đồng vào ngày 08/5/2015 và được ngân hàng định giá 480.000.000 đồng. Ngày 14/12/2015 ông Tr, bà Ph xóa thế chấp và chuyển nhượng cho em ruột bà Ph là ông Nguyễn Thanh H với giá tiền là 1.000.000.000 đồng vào ngày 16/12/2015.

Tất cả các tài sản trên đều được chuyển sang tên của em ruột bà Ph tại thời điểm bà Ph, ông Tr còn đang nợ tiền của bà với số tiền là 3 tỷ 100 triệu đồng và được chuyển nhượng với giá thấp hơn giá thực tế rất nhiều lần. Điều này hoàn toàn bất hợp lý, chứng tỏ bà Ph, ông Tr thực tế không có giao dịch chuyển nhượng tài sản, mà đây là hình thức tẩu tán tài sản. Do vậy các hợp đồng trên đều giả tạo, nhằm che đậy mục đích chính là tẩu tán tài sản. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 303 Tr1 được xóa thế chấp vào ngày 23/10/2015 nhưng lại được chuyển nhượng vào ngày 23/9/2015, trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có chữ ký của ông Tr, không có chữ ký của bà Ph mặc dù thời điểm chuyển nhượng ông Tr, bà Ph còn là vợ chồng. Nay Nguyên đơn có yêu cầu:

- Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr với bà Nguyễn Thị Bích L1 căn nhà và đất số 303 Tr1, thành phố P do Phòng công chứng V, chứng thực ngày 23/9/2015 vô

hiệu.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481972 đứng tên bà Nguyễn Thị Bích L1 (tại nội dung thay đổi cơ sở pháp lý ghi ngày 05/11/2015).

- Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ở khu phố 11, phường P1, thành phố P giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Thu Ph với bà Nguyễn Thị Bích L đã được Phòng Công chứng P chứng thực ngày 18/11/2015 là vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 433730 ngày 02/12/2015 cấp cho bà L (tại nội dung thay đổi cơ sở pháp lý ghi ngày 05/11/2015).

- Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ở khu phố 3, phường H, thành phố P giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Thu Ph với ông Nguyễn Thanh H đã được Phòng công chứng V chứng thực ngày 16/12/2015 là vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403184 ngày 25/12/2015 cấp cho ông Nguyễn Thanh H.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Ph trình bày:*

Bà và bà G chỉ là bạn của nhau; bà có vay của bà G số tiền 3,1 tỷ đồng và đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ nợ này và đang trong giai đoạn thi hành án. Hiện nay vẫn còn nhiều người nợ vợ chồng bà và vợ chồng bà còn tài sản nhưng đời sống khó khăn con đông nên chưa trả nợ được cho bà G; nhà và đất ở H vợ chồng bà bán cho ông H vào năm 2011-2012, sau này ông H xây nhà lên; lý do ông bà đã bán đất cho ông H trước đó nhưng đến năm 2015 mới làm hợp đồng để sang tên cho ông H vì lúc này năm 2015 nhiều người đòi nợ vợ chồng bà, nên ông H mượn giấy tờ nhà của cha mẹ bà để đem vào ngân hàng thế chấp và lấy sổ đất này ra để sang tên. Ông H thực tế không ở trên đất mà bà đã bán cho ông. Nhà và đất tại số 387 Th ông bà bán cho bà L có nguồn gốc vợ chồng bà mua của ông Sáu Q; Căn nhà và đất số 303 Tr1 vợ chồng bà bán cho bà L1 có nguồn gốc cha chồng bà Nguyễn Đức cho riêng chồng bà; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403184 ông H đang thế chấp nhưng không biết ngân hàng nào.

Hiện nay vợ chồng bà còn các tài sản như: Thửa đất ở phường X, P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vợ chồng bà đã nộp cho Thi hành án P để thi hành nợ cho vợ chồng bà G; bà còn 02 chiếc xe Container tại Ngân hàng N Bình Thuận; Trên hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H vợ chồng bà ghi giá trị là 1.000.000.000 đồng nhưng thực tế vợ chồng bà không xác định được giá trị đất này vì trước đó 2-3 năm vợ chồng bà đã bán rồi nhưng chưa làm giấy tờ cho ông H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn nhà 387 Th bán cho bà L tại thời điểm tháng 10/2015 bà không rõ giá bao nhiêu nhưng vợ chồng bà nợ vợ

chồng bà L hơn 1.800.000.000 đồng, nợ ngân hàng A Chi nhánh Bình Thuận 3.200.000.000 đồng, nên bà L là người thanh toán hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng bà với Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ra.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn nhà 303 Tr1 bán cho bà L1 tại thời điểm tháng 10/2015 bà không rõ giá bao nhiêu; ông Tr nợ bà L1 bà không biết nên bà L1 trực tiếp thanh toán hợp đồng thế chấp tại ngân hàng (khoảng 2.000.000.000 đồng) và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ra. Giá trị thực tế trên hợp đồng không như giá trị thực của tài sản. Sở dĩ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chồng bà với ông H, bà L và bà L1 ghi thấp hơn giá trị thực tế nhằm mục đích là không phải nộp thuế cho nhà nước. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì vợ chồng bà không thể chấp tài sản này cho nguyên đơn.

*Ban tự khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Lê Văn Khánh trình bày trong quá trình xét xử sơ thẩm:*

Trong quá trình làm ăn bà Ph có quen biết với bà G. Quá trình quen biết bà Ph có nhiều lần vay mượn tiền của bà G có lãi suất và trả đúng hạn. Ngày 14/9/2015, bà Ph vay của bà G 1 tỷ đồng lãi suất 3%/tháng đã trả được 30 triệu đồng tiền lãi. Ngày 16/10/2015 bà Ph làm giấy xác nhận nợ tiền cũ và tiền lãi chưa trả là 1,5 tỷ đồng, lãi suất 4,5%/tháng số tiền 1,5 tỷ đồng này đã trả được 45 triệu đồng tiền lãi. Hai giấy xác nhận nợ này đều có ghi khi nào có sẽ trả bà G đồng ý. Ngoài ra trong quá trình quen biết hai bà có tham gia chơi huê với nhau; hiện bà Ph còn nợ bà G 600 triệu đồng chưa trả. Do cuối năm 2015 việc làm ăn của bà Ph gặp khó khăn, một số người vay tiền của bà Ph không trả nên bà Ph tạm thời bị vỡ nợ. Cuối năm 2015, bà G làm đơn tố cáo bà Ph về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản đến Cơ quan điều tra Công an tỉnh Bình Thuận. Sau một thời gian điều tra thu thập chứng cứ ngày 03/11/2016 cơ quan điều tra kết luận: “Việc vay mượn tiền và chơi huê giữa bà Ph và bà G đều là hợp đồng dân sự, do đó tranh chấp giữa bà Ph và bà G là tranh chấp dân sự đơn thuần không có dấu hiệu của tội phạm...” việc bà Ph nợ bà G đã được bà G kiện ra Tòa án nhân dân Thành phố P. Ngày 28/12/2016 hai bên đã tiến hành hòa giải bà Ph đã chấp nhận nợ bà G là 3.274.375.000 đồng, hiện vụ việc đang được thi hành án theo quy định pháp luật.

Đối với đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/8/2016 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/6/2017 của bà Bùi Thị G về việc bà Ph, ông Tr sang nhượng 3 thửa đất cho bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Bích L1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày như sau:

Vào ngày 01/5/2012 bà Ph có vay 1.800.000.000 đồng với lãi suất 3%/tháng của bà Nguyễn Thị Bích L trong thời gian vay bà Ph trả lãi cho bà L đầy đủ. Sang năm 2015 bà L đòi lại tiền gốc, do có khó khăn nên bà Ph không đủ tiền để trả. Sau đó vợ chồng bà Ph nhất trí sang nhượng lại cho bà L căn nhà số 387 Th, P để trừ nợ. Lúc này căn nhà nói trên bà Ph đang thế chấp tại ngân

hàng TMCP A với số tiền trên 3 tỷ đồng. Bà L đồng ý mua để trừ nợ với giá 5 tỷ đồng.

Ngày 17/11/2015, bà L mang tiền mặt 3.104.000.000 đồng đến trực tiếp trả cho ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Bà L trừ nợ bà Ph vay 1.800.000.000 đồng số tiền còn lại bà L trả bằng tiền mặt cho bà Ph.

Ngày 18/11/2015 bà L đến Văn phòng Công chứng P làm hợp đồng, công chứng, sang nhượng giữa hai bên. Sau đó bà L được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hiện mảnh đất trên bà L đang quản lý, sử dụng.

Vào ngày 23/9/2015 bà Nguyễn Thị Bích L1 có làm hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Tr thừa đất số 104, tờ bản đồ số 5, diện tích 113,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất ở đô thị tại khu phố 2, phường B, thành phố P với giá 3,5 tỷ đồng. Lúc này sổ đỏ của thửa đất đang được ông Tr thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần A vay tiền để làm ăn với số tiền vay 2.200.000.000 đồng, đến ngày 21/10/2015 bà L1 mang tiền đến trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền 2,2 tỷ đồng lấy giấy tờ thế chấp về. Số tiền còn thiếu của ông Tr là 1,3 tỷ bà L1 thanh toán cho ông Tr bằng tiền mặt. Đến ngày 05/11/2015 bà Nguyễn Thị Bích L1 được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481972. Đây là thửa đất của cha mẹ ông Tr tặng cho ông Tr nên ông Tr đứng tên trên giấy chứng nhận không liên quan đến bà Ph.

Cuối năm 2007 ông Nguyễn Thanh H có mua một thửa đất với diện tích trên 100m<sup>2</sup> tại khu phố 3, phường H của vợ chồng ông Tr, bà Ph với giá 90 triệu. Lúc này sổ đỏ của thửa đất đang được vợ chồng ông Tr, bà Ph thế chấp ở ngân hàng vay tiền để làm ăn, vì sang nhượng với người nhà nên hai bên chỉ làm giấy tay, không đến công chứng làm hợp đồng. Sau khi chuyển nhượng xong thửa đất ông H mới tiến hành xây nhà trên đất đã sang nhượng nói trên. Thời gian từ lúc ông H làm giấy tay sang nhượng cho đến năm 2015 giấy tờ của thửa đất trên ông H vẫn cho vợ chồng bà Ph, ông Tr mượn thế chấp ngân hàng để vay tiền. Cuối năm 2015 ông H yêu cầu vợ chồng ông Tr, bà Ph phải lấy giấy tờ thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng về sang tên ông H, để ông H thế chấp ngân hàng vay đầu tư làm ăn. Do không có tiền để trả ngân hàng lấy giấy tờ nên vợ chồng ông Tr đã phải mượn giấy tờ nhà ông Nguyễn Triết thế chấp ngân hàng lấy giấy tờ thửa đất đã sang nhượng về làm hợp đồng sang nhượng chuyển tên cho ông H. Hiện thửa đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Việc sang nhượng 3 thửa đất nói trên giữa hai bên vào cuối năm 2015 là hợp pháp. Lúc này giấy tờ thửa đất còn đang thế chấp tại ngân hàng nên bên được sang nhượng phải bỏ tiền thanh toán ngân hàng để rút hồ sơ về làm thủ tục sang nhượng. Thời điểm sang nhượng 3 thửa đất nói trên chưa có bất kỳ một văn bản nào của cơ quan quản lý nhà nước cấm ông Tr, bà Ph sang nhượng đất nên việc sang nhượng là hợp pháp.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn*

*Thị Bích L1, Nguyễn Thanh H có lời trình bày thống nhất với lời trình bày của bị đơn.*

*Văn phòng công chứng P trình bày:*

Vào ngày 18/11/2015, Văn phòng Công chứng P nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tọa lạc tại khu phố 11, phường P1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 433730 do UBND thành phố P cấp ngày 23/10/2013 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Thu Ph trú tại khu phố 2, B, P với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bích L trú tại số 338/18, N, Phường 13, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi kiểm tra hồ sơ ông Tr, bà Ph không có công văn của cơ quan thi hành án về việc đề nghị không cho chuyển nhượng tài sản. Văn phòng Công chứng nhận thấy đủ điều kiện nên Văn phòng Công chứng P đã làm thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo yêu cầu và thỏa thuận của hai bên tại Văn phòng Công chứng P và không có đơn ngăn chặn không cho chuyển nhượng tài sản của cơ quan có thẩm quyền.

*Văn phòng công chứng V:* không có bản tự khai, quá trình thụ lý hòa giải và công khai chứng cứ Văn phòng Công chứng V có văn bản xin vắng mặt và cung cấp bản Hợp đồng ngày 23/9/2015; Tại văn bản số 20 và 21 không ngày tháng 7/2019 của Văn phòng công chứng V xin vắng mặt và giải trình việc sửa chữa lỗi kỹ thuật trong văn bản công chứng có thể hiện nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 23/9/2015 của Văn phòng công chứng V do lỗi đánh máy nên tháng sai, thực tế tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Bích L1 là ngày 23/10/2015 đã được Văn phòng công chứng V trực tiếp sửa và có đóng dấu treo trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Việc sửa lỗi này là do sai sót trong đánh máy nên không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch và văn phòng cũng đã thông báo cho các bên yêu cầu chứng thực được biết.

*Ủy ban nhân dân thành phố P trình bày:* Việc UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481972 đứng tên bà Nguyễn Thị Bích L1 (được chỉnh lý biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận) căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng công chứng V chứng thực là đúng quy định của pháp luật.

*Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P trình bày:*

Các tài sản trước khi chuyển nhượng cho các chủ sử dụng đất khác ông Tr, bà Ph có thể chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh P, sau đó thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp và chuyển nhượng cho các chủ sử dụng đất khác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481972, sau khi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích L1 thì bà L1 tiếp tục thế chấp cho

Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh Bình Thuận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403 184 được thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần S - Chi nhánh Bình Thuận, sau đó xóa đăng ký thế chấp và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H, ông H không thế chấp cho ngân hàng nào cho đến nay. Ngoài các giấy chứng nhận trên, Chi nhánh Văn phòng không tìm thấy các Giấy chứng nhận khác đứng tên ông Tr và bà Ph được lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:*

Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 129, Điều 137, khoản 2 Điều 136, Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454 Bộ luật dân sự năm 2005. Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH, 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị G về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Xử: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Thu Ph với bà Nguyễn Thị Bích L và hủy thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 433730 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 23/10/2013 do ông Tr, bà Ph đã chuyển nhượng cho bà L tại hợp đồng ngày 18/11/2015; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Thu Ph với ông Nguyễn Thanh H và hủy thay đổi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403184 do ông Tr, bà Ph đã chuyển nhượng cho ông H theo hợp đồng ngày 16/12/2015; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Tr với bà Nguyễn Thị Bích L1 và hủy thay đổi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481972 do ông Tr đã chuyển nhượng cho bà L1 theo hợp đồng ngày 23/9/2015 (có sửa chữa tháng 9 thành tháng 10).

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

Ngày 19/8/2019, bà Nguyễn Thị Bích L và bà Nguyễn Thị Bích L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 22/8/2019, ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Thu Ph, ông Nguyễn Thanh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông bà Nguyễn Văn Tr, Nguyễn Thị Thu Ph, Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Thị Bích L1, Nguyễn Thanh H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.



Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bích L1, Nguyễn Thị Bích L trình bày: Thời điểm ông Tr, bà Ph vỡ nợ có đề nghị bà G trả tiền vào ngân hàng để lấy giấy tờ ra (trả phần chênh lệch) để trả nợ cho bà G nhưng bà G không đồng ý. Việc ông Tr, bà Ph chuyển nhượng cho bà L1, bà L, ông H là hợp pháp. Tại thời điểm chuyển nhượng bà Ph, ông Tr không bị cơ quan nhà nước nào có văn bản quyết định thi hành án cũng như ngăn chặn việc chuyển nhượng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giá trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tr, bà Ph với các chị em thấp hơn giá thị trường chứng minh có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Quyết định công nhận thỏa thuận ngày 05/01/2017 thì bà Ph, ông Tr phải trả nợ cho bà G số tiền 3.100.000.000 đồng và lãi phát sinh. Vào thời điểm chuyển nhượng cho bà L1, bà L, ông H thì giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế. Giao dịch chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy các hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của các ông bà Nguyễn Văn Tr, Nguyễn Thị Thu Ph, Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Thị Bích L1, Nguyễn Thanh H làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Bùi Thị G cho rằng trong khoảng thời gian từ tháng 01/2015 đến tháng 11/2015 ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Thu Ph vay mượn tiền của bà nhiều lần với tổng số tiền vay 3.100.000.000 đồng. Sau đó để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà nên ông Tr, bà Ph đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho những người thân của ông Tr, bà Ph. Do đó, bà G khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại địa chỉ khu phố 11, phường P1, thành phố P giữa ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Thu Ph với bà Nguyễn Thị Bích L vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L đối với diện tích đất nêu trên.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số 303 Tr1, thành phố P giữa ông Nguyễn Văn Tr với bà Nguyễn Thị Bích L1 vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đứng tên bà L1 đối với nhà đất nêu trên.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đất tại khu phố 3, phường H, thành phố P giữa ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Thu Ph với ông Nguyễn Thanh H vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đứng tên ông H đối với nhà đất nêu trên.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định bị đơn vay của nguyên đơn tổng số tiền 3.100.000.000 đồng, cụ thể ngày 14/9/2015 vay 1.000.000.000 đồng; ngày 16/10/2015 vay 1.500.000.000 đồng; tiền huê hụi còn nợ lại từ tháng 01/2015 đến tháng 11/2015 là 600.000.000 đồng. Việc cho vay không có tài sản đảm bảo.

Tại thời điểm ông Tr, bà Ph vay tiền của bà G là vào tháng 9, tháng 10/2015 như đã nêu trên; các tài sản bà G yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đang được thế chấp tại các tổ chức tín dụng để đảm bảo cho các khoản vay khác, cụ thể:

- Nhà đất 303 Tr1, thuộc thửa đất 104, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH481972 đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP A chi nhánh P theo Hợp đồng tín dụng ngày 26/8/2013.

- Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 42, khu phố 11, phường P1, thành phố P được ông Tr, bà Ph thế chấp tại Ngân hàng TMCP A chi nhánh P theo Hợp đồng tín dụng ngày 31/10/2013.

- Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 13, khu phố 3, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận được thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh P; Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận tháng 5/2015.

Sau khi thanh toán các khoản nợ tại ngân hàng, ông Tr, bà Ph chuyển nhượng lại các tài sản nêu trên cho bà L1, bà L, ông H vào thời gian cụ thể như sau: Chuyển nhượng nhà đất 303 Tr1 cho bà Nguyễn Thị Bích L1 vào ngày 23/10/2015; Chuyển nhượng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 42, khu phố 11, phường P1, thành phố P cho bà Nguyễn Thị Bích L ngày 18/11/2015; Chuyển nhượng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 13, khu phố 3, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho ông Nguyễn Thanh H ngày 16/12/2015.

Như vậy có thể nhận thấy thời điểm ông Tr, bà Ph thực hiện việc chuyển

nhượng cho bà L1, bà L, ông H cũng tương ứng với khoảng thời gian bà G cho ông Tr, bà Ph vay tiền. Đây là các giao dịch dân sự độc lập với nhau nên không có cơ sở cho rằng việc chuyển nhượng là nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ. Hơn nữa, bà G cho bị đơn vay tiền không có tài sản đảm bảo; trước thời điểm bà G cho bị đơn vay tiền thì tài sản đã được thế chấp tại tổ chức tín dụng để đảm bảo cho nghĩa vụ khác; nếu bà L, bà L1, ông H không thực hiện việc thanh toán khoản nợ vay của ông Tr, bà Ph tại các tổ chức tín dụng để giải chấp tài sản vay thì tài sản này cũng được ưu tiên để xử lý thanh toán nợ của các hợp đồng tín dụng.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, phía đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận phía bà Ph, ông Tr có đề nghị nguyên đơn mua lại tài sản đang thế chấp tại ngân hàng nhưng phía nguyên đơn không đồng ý vì cho rằng giá cả không hợp lý. Do vậy, phía bà Ph, ông Tr đã chuyển nhượng cho bà L1, bà L, ông H. Việc chuyển nhượng các tài sản nêu trên giữa ông Tr, bà Ph với bà L, bà L1, ông H được thực hiện đúng quy định pháp luật, trên cơ sở tự nguyện của các bên, được Văn phòng công chứng chứng thực. Tại thời điểm chuyển nhượng, bà G cũng không có ý kiến phản đối; đến ngày 08/8/2016, bà G mới khởi kiện yêu cầu tuyên bố các giao dịch nêu trên vô hiệu. Ngoài ra, việc tranh chấp đối với khoản vay 3.100.000.000 đồng nêu trên giữa nguyên đơn, bị đơn đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 02/2017/QĐST-DS ngày 05/01/2017 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Tại Quyết định này, hai bên thống nhất ông Tr, bà Ph phải hoàn trả cho bà G tiền gốc và tiền lãi tổng cộng 3.274.375.000 đồng; không thỏa thuận về việc xử lý tài sản để thanh toán khoản vay. Do đó, bà G khởi kiện yêu cầu tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng tài sản vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc ông Tr, bà Ph chuyển nhượng tài sản cho những người thân trong gia đình với giá chuyển nhượng thấp là nhằm tẩu tán tài sản, do đó tuyên bố các giao dịch trên là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy quy định pháp luật không cấm việc những người thân trong gia đình chuyển nhượng tài sản cho nhau; cũng như tôn trọng cách thức thanh toán do các bên lựa chọn. Việc ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá trị của thực tế của tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế của nhà nước nếu có thì cũng không thuộc phạm vi xem xét giải quyết của vụ án này.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị G là không có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sơ thẩm: Bà Bùi Thị G phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên các ông bà Nguyễn Văn Tr, Nguyễn Thị Thu Ph, Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Thị Bích L1, Nguyễn Thanh H không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122 Bộ luật dân sự 2005; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của các ông bà Nguyễn Văn Tr, Nguyễn Thị Thu Ph, Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Thị Bích L1, Nguyễn Thanh H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị G về việc:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Thu Ph với bà Nguyễn Thị Bích L và hủy thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 433730 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 23/10/2013;

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Thu Ph với ông Nguyễn Thanh H và hủy thay đổi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 403184;

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Tr với bà Nguyễn Thị Bích L1 và hủy thay đổi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481972;

Bà Bùi Thị G phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào khoản 200.000 đồng tạm ứng án phí bà Bùi Thị G đã nộp theo biên lai thu số 0008793 ngày 10/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Bà Bùi Thị G phải chịu 13.743.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản. Bà Bùi Thị G đã thực hiện xong.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Bích L1 mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các biên lai thu số 0029974, 0029975, 0029976,

0029977 cùng ngày 13/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

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

Trong trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Bình Thuận (1);
- VKSND tỉnh Bình Thuận (1);
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận (1);
- ĐS (9);
- Lưu HS (2), VP (3). 19b. HDT.

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

**Trần Thị Thu Thủy**