

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 78/2022/DS-PT

Ngày: 21/6/2022

V/v: “T/C về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu và T/C liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Vĩnh Yên.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương.

Ông Vũ Hồng Luyện.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức- Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phùng Đức Nam- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 195/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, Quyết định hoãn phiên tòa số: 149/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị L, sinh năm 1956

Địa chỉ: Số 21 đường Y, khu phố X, thị trấn R, huyện X, T. Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Trần Thị Mộng T, sinh năm 1966 (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/02/2022)

Địa chỉ: 54 N, phường H, thành phố K, T. Đồng Nai

2. Bị đơn: Bà Ngô Thanh H, sinh năm 1973

Địa chỉ: Khu 3, thị trấn R, huyện X, T. Đồng Nai

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

3.1. Ông Lê Đức T, sinh năm 1972

Địa chỉ: Khu 3, thị trấn R, huyện X, T. Đồng Nai

3.2. Ông Lại Xuân N, sinh năm 1950

Địa chỉ: Số 21 đường Y, khu phố X, thị trấn R, huyện X, T. Đồng Nai

3.3. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1983

3.4. Bà Hà Nguyễn Hoa V, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện X, T. Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà V: Chị Đỗ Thị Ý P, sinh năm 1994 (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/5/2020)

Địa chỉ: Ấp Tân Hợp, xã T, huyện X, T. Đồng Nai

3.5. Bà Huỳnh Kim T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện X, T. Đồng Nai

3.6. Văn phòng công chứng Vũ Thụy V

Đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thụy V- Trưởng VPCC

Địa chỉ: Khu 5, thị trấn R, huyện X, T. Đồng Nai

3.7. Chi cục Thi hành án dân sự huyện X

Người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2021):
Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1975- Chấp hành viên

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1983

4.2. Bà Hà Nguyễn Hoa V, sinh năm 1985

4.3. Bà Huỳnh Kim T, sinh năm 1975

(Bà T có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm được tóm tắt như sau:

** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đoàn Thị L trình bày:*

Vào ngày 17/11/2014, bà L có vay của bà Ngô Thanh H số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, thời hạn trả nợ trong vòng 01 tháng. Bà L đã đưa Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà H giữ làm tin. Tuy nhiên, đến ngày 17/12/2014 bà L không có tiền trả cho bà H nên cả hai bên viết giấy thỏa thuận mới với nội dung ngày 17/12/2014 bà L có nợ của bà Ngô Thanh H 250.000.000 đồng vào ngày 17/12/2014. Tuy nhiên, đó là do nhầm lẫn bởi vì

thực tế bà L vay của bà H vào ngày 17/11/2014, hẹn 01 tháng sẽ trả nợ nhưng không trả được nên ngày 17/12/2014 mới chốt lại số nợ trên. Sau đó, bà L chuyển tài sản là quyền sử dụng đất thửa 161, tờ bản đồ 64 thị trấn R, huyện X cho bà H đứng tên để bà H đi vay vốn ngân hàng, hẹn trong thời hạn 02 năm bà L sẽ thanh toán cho bà H để bà H trả ngân hàng rồi bà H sẽ chuyển quyền sử dụng diện tích đất trên lại cho bà L và ông N. Ngày 18/12/2014, bà L và ông N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thanh H (thửa 161 tờ bản đồ 64 thị trấn R) được công chứng số 2230, quyền số 05 TP/CC–SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng xã Suối Cát, huyện X (Nay là Văn phòng Công chứng Vũ Thụy V). Bà H đã hoàn tất thủ tục để đứng tên quyền sử dụng đất trên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L vẫn trả lãi cho bà H được 3 tháng tiền lãi với số tiền 7.500.000 đồng. Năm 2016, bà H sử dụng 02 Quyền sử dụng đất thuộc thửa 49, tờ bản đồ 39 và thửa đất 161, tờ bản đồ 64 thị trấn R để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Sacombank. Năm 2018 bà H, ông T bị Ngân hàng Sacombank khởi kiện theo thông báo thụ lý số 04/2018/TLST-KDTM ngày 13/3/2018, Tòa án cũng đưa bà và ông N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Trong quá trình làm việc cũng như tại biên bản hòa giải ngày 10/8/2018, bà H cũng thừa nhận thửa đất 161, tờ bản đồ 64 thị trấn R không phải là tài sản của bà H, ông T mà là của vợ chồng bà L. Do lúc đó bà H khó khăn, nên bà đồng ý phụ thêm 100.000.000 đồng tiền lãi để bà H trả tiền cho Ngân hàng. Do đó, hiện nay bà còn nợ lại bà H số tiền 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*).

Đến ngày 30 tháng 12 năm 2017, bà L và ông N có ký vào “Giấy chuyển nhượng đất” để chuyển nhượng cho vợ chồng anh Huỳnh Đức T, sinh năm 1980 và chị Nguyễn Thị Kim Thoa, sinh năm 1979; (địa chỉ: Tổ 4, khu 7, thị trấn R, huyện X, tỉnh Đồng Nai) diện tích đất 10 x 25 m thuộc thửa 161 tờ bản đồ 64 thị trấn R với giá tiền 350.000.000 đồng. Anh T, chị T đã giao cho bà L và ông N 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 05/3/2018 sẽ giao số tiền còn lại. Bà L và ông N là người có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa và sang tên cho vợ chồng anh T. Tuy nhiên sau đó anh T biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bà H nên bà L và ông N, con gái Lại Thị Thanh T, vợ chồng anh T, bà H đã ký lại “Giấy đặt cọc mua bán đất” vào ngày 05 tháng 3 năm 2018 với sự chứng kiến của ông Đinh Xuân Tập, trưởng khu phố X thị trấn R, huyện X; điều này thể hiện bà H chỉ là người đứng tên thửa 161 tờ bản đồ 64 thị trấn R còn thực sự bà L và ông N mới là người có quyền sang nhượng mua bán đất.

Đến khi bà H chuyển nhượng thửa 49, tờ bản đồ 39 thị trấn R trả tiền cho ngân hàng Sacombank để xóa thế chấp thì bà L, bà H và anh T đi làm thủ tục để tách thửa để chuyển nhượng cho vợ chồng anh T thì Văn phòng đăng ký đất đai huyện X trả lời là đất bị kê biên nên không thể thực hiện thủ tục sang nhượng được. Do đó anh T, chị T đã làm đơn khởi kiện bà L, ông N trả lại tiền và đã

được Tòa án nhân dân huyện X giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 01/2020/QĐST- DS ngày 21/2/2020.

Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2014 đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ 64 thị trấn R và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Suối Cát (Nay là Văn phòng công chứng Vũ Thụy V) giữa vợ chồng bà và bà Ngô Thanh H vô hiệu. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà tự nguyện chịu, không có ý kiến gì.

Về các khoản nợ giữa bà H với bà Huỳnh Kim T và vợ chồng anh Nguyễn Tấn P, chị Hà Nguyễn Hoa V thì bà không biết, đó là nghĩa vụ của bà H nên bà không có trách nhiệm trả nợ thay cho bà H.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Ngô Thanh H trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của bà Đoàn Thị L. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 161 tờ bản đồ 64 thị trấn R của vợ chồng bà L với bà chỉ là giả tạo để bảo đảm cho hợp đồng vay nên thực tế bà không đưa tiền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà L 984.000.000 đồng như trong hợp đồng chuyển nhượng, việc ghi giá hợp đồng 984.000.000 đồng chỉ nhằm mục đích để ngân hàng thẩm định cho bà vay tiền, bà chỉ cho bà L vay số tiền 250.000.000 đồng. Thực tế vợ chồng bà L vẫn ở trong ngôi nhà và quản lý diện tích đất thửa 161 tờ bản đồ 64 thị trấn R, huyện X cho đến nay.

Nay bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2014 đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ 64 thị trấn R và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại văn phòng công chứng Suối Cát giữa vợ chồng bà L và bà vô hiệu thì bà đồng ý. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim T trình bày:*

Theo bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai số 15/2019/DS-PT ngày 21/3/2019 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản thì tuyên xử buộc ông Lê Đức T và bà Ngô Thanh H phải thanh toán cho bà số tiền 1.672.845.000 đồng. Ngày 03/4/2019 bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục thi hành án dân sự huyện X đã ra Quyết định số 661/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu. Ngày 11/4/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện X đã ra Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số thửa đất số 161 tờ bản đồ 64 thị trấn R. Khi thi hành án kê biên tài sản thì bà Đoàn Thị L biết việc tài sản bị kê biên, và bà L cũng đã đến Chi cục Thi hành án để thỏa

thuận việc trả nợ cho bà thay cho bà H. Việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của bà L, ông N cho bà Ngô Thanh H là có thật, không phải là giả tạo như nguyên đơn và bị đơn trình bày. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật, về hình thức và nội dung đều đảm bảo, giá trị ghi trong hợp đồng phù hợp với giá trị đất thực tế năm 2014. Do đó, để đảm bảo việc bà H thanh toán tiền nợ của mình thì bà có ý kiến là đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Bà H, bà L không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên bà có ý kiến là Tòa án phải giải quyết số nợ của bà L đối với bà H để có cơ sở thi hành án cho bà. Bà không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn P và bà Hà Nguyễn Hoa V (Do bà Đỗ Thị Ý P đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2018/QĐST-DS ngày 20/9/2018 thì bà Ngô Thanh H phải thanh toán cho ông bà số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 08/3/2019, ông bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục thi hành án dân sự huyện X đã ra Quyết định số 526/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu. Ngày 11/4/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện X đã ra Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ số 64 thị trấn R.

Nay bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà L và bà Ngô Thanh H là vô hiệu thì bà có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của bà L, ông N cho bà Ngô Thanh H là có thật, không phải là giả tạo như nguyên đơn và bị đơn trình bày. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật, về hình thức và nội dung đều đảm bảo, giá trị ghi trong hợp đồng phù hợp với giá trị đất thực tế năm 2014. Do đó, để đảm bảo việc bà H thanh toán tiền nợ của mình thì bà có ý kiến là đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Bà H, bà L không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên bà có ý kiến là Tòa án phải giải quyết số nợ của bà L đối với bà H để có cơ sở Thi hành án cho ông P, bà V. Bà không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện X (do bà Nguyễn Thị Bích T đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2018/QĐST-DS ngày 20/9/2018 thì bà Ngô Thanh H phải thanh toán cho ông P và bà V số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 08/3/2019 ông P và bà V đã làm đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục thi hành án dân sự huyện X đã ra Quyết định số 526/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu. Theo bản án dân sự phúc thẩm

của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai số 15/2019/DS-PT ngày 21/3/2019 tranh chấp hợp đồng vay tài sản thì tuyên xử buộc ông Lê Đức T và bà Ngô Thanh H phải thanh toán cho bà T số tiền 1.672.845.000 đồng. Ngày 3/4/2019 bà T đã làm đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục thi hành án dân sự huyện X đã ra Quyết định số 661/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu.

Ngày 11/4/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện X đã ra Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất 161 tờ bản đồ số 64, thị trấn R. Ngày 22/8/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện X đã ra thông báo số 104/TB-CCTHADS kê biên xử lý tài sản thi hành án trong đó có thửa đất số 161 tờ bản đồ số 64, thị trấn R đồng thời thông báo quyền khởi kiện, tranh chấp các thửa đất bị kê biên trên cho các đương sự, khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện X để giải quyết theo thẩm quyền. Hiện nay Chi cục thi hành án dân sự huyện X đã ra Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS và Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS về việc hoãn thi hành án.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện X không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Vũ Thụy V (Kế thừa quyền và nghĩa vụ của Văn phòng Công chứng Suối Cát) do bà Vũ Thụy V đại diện trình bày:*

Ngày 18/12/2014, Văn phòng công chứng Suối Cát có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông Lại Xuân N, bà Đoàn Thị L (bên chuyển nhượng) và bà Ngô Thanh H (bên nhận chuyển nhượng). Sau khi nhận yêu cầu Văn phòng công chứng hướng dẫn thủ tục, hồ sơ công chứng thì các bên cung cấp đầy đủ hồ sơ công chứng cho Văn phòng theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo sự thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch. Các bên đã đọc lại và đồng ý với nội dung của hợp đồng. Sau đó, công chứng viên đã xem xét giấy tờ nhân thân, năng lực hành vi dân sự của các bên tham gia giao dịch, tính pháp lý của hợp đồng và đọc lại, giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên. Các bên đã tự nguyện ký tên (điểm chỉ) vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Việc Văn phòng Công chứng Suối Cát thực hiện công chứng các hợp đồng trên là đúng quy định của pháp luật, việc công chứng đảm bảo các nguyên tắc pháp luật, xác định đúng năng lực chủ thể, tính hợp pháp của nội dung trong hợp đồng. ngoài các thỏa thuận thể hiện trong các hợp đồng trên, giữa các bên có thỏa thuận gì khác, có che dấu cho giao dịch gì khác hay không Văn phòng công chứng không biết và không thuộc phạm vi chịu trách nhiệm của Công chứng viên. Nay Văn phòng không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa

án giải quyết theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử các cấp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Xuân N trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà Đoàn Thị L, ông đứng về phía quyền lợi của bà L. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2014 đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ 64 thị trấn R và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại văn phòng công chứng Suối Cát giữa vợ chồng ông và bà H vô hiệu để ông cùng bà L được đứng tên lại quyền sử dụng diện tích đất trên. Ông không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này. Ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức T trình bày:*

Ông và bà Ngô Thanh H đã ly hôn vào năm 2017, việc bà H và bà L thỏa thuận vay mượn với nhau như thế nào ông không biết và không tham gia vào việc làm ăn của bà H. Ông không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này, ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Tại bản án sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị L:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2014 tại Văn phòng công chứng Suối Cát (vào sổ 2230, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bên chuyển nhượng là ông Lại Xuân N, bà Đoàn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thanh H đối với diện tích đất 1115,4m² thuộc thửa đất số 161 tờ bản đồ số 64 thị trấn R, huyện X, tỉnh Đồng Nai vô hiệu do giả tạo.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh thông tin địa chính, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 10/12/2021 ông Nguyễn Tấn P và bà Hà Nguyễn Hoa V nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị L với bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức T đối với thửa đất 161, tờ bản đồ số 64 thị trấn R vô hiệu.

- Ngày 17/12/2021 bà Huỳnh Kim T nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị L

về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị L với bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức T đối với thửa đất 161, tờ bản đồ số 64 thị trấn R vô hiệu.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về đường lối giải quyết vụ án:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết, xác định tư cách tham gia tố tụng được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng quy định pháp luật.

Xét kháng cáo của Bà Huỳnh Kim T, ông Nguyễn Tấn P, bà Hà Nguyễn Hoa V và các tài liệu có trong hồ sơ, nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2014 tại văn phòng công chứng Suối Cát (vào sổ 2230, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bên chuyển nhượng là ông Lại Xuân N, bà Đoàn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thanh H đối với diện tích đất 1115,4m² thuộc thửa đất số 161 tờ bản đồ số 64, thị trấn R, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng này được lập thành văn bản có đầy đủ chữ ký của các thành phần tham gia giao dịch; nội dung, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và được công chứng tại Văn phòng công chứng Suối Cát ngày 18/12/2014 theo đúng quy định. Tuy nhiên, bà L trình bày việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 161 tờ bản đồ 64 thị trấn R của ông Lại Xuân N, bà Đoàn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thanh H chỉ là giả tạo, thực chất là bà L vay tiền của bà H nhưng không có tiền trả nên bà L, ông N ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo hợp đồng vay. Các bên đều thừa nhận bà H không đưa tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lại Xuân N, bà Đoàn Thị L (bà H chỉ cho bà L vay số tiền 250.000.000 đồng). Để chứng minh cho lời trình bày của mình thì bà L cung cấp cho Tòa án 1 giấy tay ngày 17/12/2014 có nội dung thể hiện bà L, ông N có nợ bà H 250.000.000 đồng, hẹn 01 tháng sẽ trả lại số tiền nêu trên, đến hẹn bà L không có trả nên đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thửa 161 tờ bản đồ 64 thị trấn R, huyện X cho bà H để bà H đi vay vốn ngân hàng lấy tiền trả lại cho người khác. Hẹn 2 năm sẽ thanh toán nợ cho bà H rồi bà H sẽ chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà L và ông N. Trên giấy viết tay có chữ ký bà H và bà L.

Thực tế, sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, giữa 2 bên chỉ ký hợp đồng đảm bảo về hình thức để chuyển sang tên người khác nhằm mục đích vay vốn ngân hàng. Về nội dung thực hiện hợp đồng như: giao nhận tiền, bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là không có. Sự việc này được các bên thừa nhận và có căn cứ để xác định gia đình bà L vẫn đang sinh sống, sử dụng đất ổn định cho đến nay.

Ngoài ra, ngày 30/12/2017 bà L và ông N có chuyển nhượng diện tích đất 10m x 25m thuộc 1 phần của thửa 161 tờ bản đồ 64 thị trấn R với giá tiền 350.000.000 đồng cho vợ chồng anh Huỳnh Đức T. Khi biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bà H nên bà L và ông N, con gái Lại Thị Thanh T, vợ chồng anh T, bà H đã ký lại “Giấy đặt cọc mua bán đất” vào ngày 05 tháng 3 năm 2018 với sự chứng kiến của ông Đinh Xuân Tập, trưởng khu phố X thị trấn R, huyện X. Điều này thể hiện bà H chỉ là người đứng tên thửa 161 tờ bản đồ 64 thị trấn R còn thực sự bà L và ông N mới là người có quyền sang nhượng mua bán đất.

Như vậy, có căn cứ để xác định việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2014 là vô hiệu về nội dung do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác (thỏa thuận khác).

Từ phân tích trên, Bà Huỳnh Kim T, ông Nguyễn Tấn P, bà Hà Nguyễn Hoa V cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L, ông N cho bà Ngô Thanh H là có thật, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật, về hình thức và nội dung đều đảm bảo pháp lý và kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, đề nghị tòa phúc thẩm tuyên: Giữ nguyên như bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của TAND huyện X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn P, bà Hà Nguyễn Hoa V và bà Huỳnh Kim T làm trong thời hạn luật định, đúng quy định của pháp luật nên được đưa ra để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về quan hệ pháp luật xác định là “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*” đúng theo yêu cầu của người khởi kiện được quy định tại khoản 3 và khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông N, ông T, bà T, Chi cục thi hành án dân sự huyện X, Văn phòng công chứng Vũ Thụy V, ông P và bà V có nộp đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về kháng cáo của ông Nguyễn Tấn P, bà Hà Nguyễn Hoa V và bà Huỳnh Kim T kháng cáo bản án số 23/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện X: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị L về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị L với bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức T đối với thửa đất 161, tờ bản đồ số 64 thị trấn R vô hiệu.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2014 tại văn phòng công chứng Suối Cát (vào sổ 2230, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bên chuyển nhượng là ông Lại Xuân N, bà Đoàn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thanh H đối với diện tích đất 1115,4m² thuộc thửa đất số 161 tờ bản đồ số 64, thị trấn R, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng này được lập thành văn bản có đầy đủ chữ ký của các thành phần tham gia giao dịch; nội dung, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và được công chứng tại Văn phòng công chứng Suối Cát ngày 18/12/2014 theo đúng quy định. Tuy nhiên, bà L trình bày việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 161 tờ bản đồ 64, thị trấn R của ông Lại Xuân N, bà Đoàn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thanh H chỉ là giả tạo, thực chất là bà L vay tiền của bà H nhưng không có tiền trả nên bà L, ông N ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo hợp đồng vay. Các bên đều thừa nhận bà H không đưa tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lại Xuân N, bà Đoàn Thị L (bà H chỉ cho bà L vay số tiền 250.000.000 đồng). Để chứng minh cho lời trình bày của mình thì bà L cung cấp cho Tòa án 1 giấy viết tay (photocopy) ngày 17/12/2014 thể hiện bà L, ông N có nợ bà H 250.000.000 đồng, hẹn 01 tháng sẽ trả lại số tiền nêu trên, đến hẹn bà L không có trả nên đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thửa 161 tờ bản đồ 64 thị trấn R, huyện X cho bà H để bà H đi vay vốn ngân hàng lấy tiền trả lại cho người khác. Hẹn 2 năm sẽ thanh toán nợ cho bà H rồi bà H sẽ chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà L và ông N. Trên giấy viết tay có chữ ký bà H và bà L. Từ 2014 cho đến nay ông Lại Xuân N, bà Đoàn Thị L vẫn ở trong ngôi nhà và quản lý diện tích đất thửa 161 tờ bản đồ 64, thị trấn R, huyện X. Lời trình bày của bà L đều được bà H thừa nhận và bà H đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2014 đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ 64, thị trấn R và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Suối Cát giữa ông N, bà L và bà H là vô hiệu do giả tạo. Tại biên bản hòa giải ngày 10/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện X, trong vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 04/2018/TLST-

KDTM ngày 13/3/2018 có ghi nhận lời khai của các đương sự tài sản thế chấp cho Ngân hàng là thửa đất 161 tờ bản đồ 64, thị trấn R, huyện X là thuộc quyền sử dụng của bà L, bà H chỉ đứng tên giùm để vay ngân hàng; và việc anh Huỳnh Đức T, chị Nguyễn Thị Kim Thoa là người nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của bà L, ông N nhưng không thành. Như vậy có đủ cơ sở kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2014 đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ 64, thị trấn R và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Suối Cát giữa ông N, bà L và bà H là vô hiệu do giả tạo.

Theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu. Do đó có cơ sở khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2014 tại Văn phòng công chứng Suối Cát (vào sổ 2230, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa ông Lại Xuân N, bà Đoàn Thị L (bên chuyển nhượng) với bà Ngô Thanh H (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất 1115,4m² thuộc thửa đất số 161 tờ bản đồ số 64, thị trấn R, huyện X, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu do giả tạo.

Theo quy định của Luật đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Đối với thửa đất 161 tờ bản đồ 64, thị trấn R, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H đã làm thủ tục để đứng tên quyền sử dụng diện tích đất trên. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2014 tại Văn phòng công chứng Suối Cát (vào sổ 2230, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa 164 tờ bản đồ 64 thị trấn R, huyện X vô hiệu nên bà L, ông N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh thông tin địa chính, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không cần thiết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ngô Thanh H.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Các bên không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét. Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị L là đúng với quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với anh Huỳnh Đức T, chị Nguyễn Thị Kim Thoa là người nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của bà L, ông N nhưng không thành, sau đó anh T, chị T đã khởi kiện ra Tòa án để đòi lại tiền và đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 01/2020/QĐST-DS ngày 21/2/2020 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai. Anh T, chị T không liên quan đến việc tranh chấp giữa bà L, bà H nên anh chị đề nghị Tòa án không đưa anh chị vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.3] Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo ông Nguyễn Tấn P, bà Hà Nguyễn Hoa V và bà Huỳnh Kim T không có cung cấp chứng cứ gì mới cho Tòa án cho rằng tài sản trên là thuộc quyền sở hữu của bà H do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Tấn P, bà Hà Nguyễn Hoa V và bà Huỳnh Kim T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 228, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn P, bà Hà Nguyễn Hoa V và bà Huỳnh Kim T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 23/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 129, 410, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105 Luật đất đai; Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị L về việc *“Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”*.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2014 tại Văn phòng công chứng Suối Cát (vào sổ 2230, quyển số 05

TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bên chuyển nhượng là ông Lại Xuân N, bà Đoàn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thanh H đối với diện tích đất 1115,4m² thuộc thửa đất số 161 tờ bản đồ số 64, thị trấn R, huyện X, tỉnh Đồng Nai vô hiệu do giả tạo.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh thông tin địa chính, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

Hoàn trả cho bà Đoàn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0003295 ngày 01/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn P, bà Hà Nguyễn Hoa V và bà Huỳnh Kim T mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 0006012 ngày 13/12/2021, 0006165 ngày 17/02/2022 và 0006049 ngày 17/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X. Ông P, bà V và bà T đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

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

*Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu.

Trần Vĩnh Yên