

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 05/2022/DS-GĐT

Ngày: 06/01/2022

V/v: “Yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất và QSH nhà ở vô hiệu”.

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có: 09 (chín) thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường, Phó Chánh án làm chủ tọa phiên tòa, theo sự ủy nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hữu Bằng, Thẩm tra viên 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 Nguyễn Văn Phụng, Kiểm sát viên.

Ngày 06/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án dân sự về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vô hiệu” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thu Thị Hải T, sinh năm 1971;

1.2. Bà Lâm Kim H, sinh năm 1961;

1.3. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1964;

1.4. Bà Võ Thị Thu B, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: ấp CT, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

1.5. Bà Cao Thị C, sinh năm 1961;

Địa chỉ: ấp TA, xã TĐ, huyện HT, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phan Thị N, sinh năm 1962;

2.2. Ông Hà Minh R, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: ấp CT, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. Anh Hà Duy L, sinh năm 1984;

Địa chỉ: ấp CT, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

Tạm trú: Khu phố NĐ, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Chị Đàm Thị Kim D, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Khu phố NĐ, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là các bà Nguyễn Thu Thị Hải T, Lâm Kim H, Nguyễn Thị A, Võ Thị Thu B và Cao Thị C thống nhất trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Vợ chồng bà Phan Thị N, ông Hà Minh R có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo các Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh, cụ thể:

- Phải trả cho bà Nguyễn Thu Thị Hải T 220.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/2018/QĐST-DS ngày 26/3/2018;

- Phải trả cho bà Lâm Kim H 450.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 91/2018/QĐST-DS ngày 31/10/2018;

- Phải trả cho bà Cao Thị C 170.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 92/2018/QĐST-DS ngày 31/10/2018;

- Phải trả cho Bà Nguyễn Thị A 140.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 93/2018/QĐST-DS ngày 31/10/2018;

- Phải trả cho bà Võ Thị Thu B 100.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 94/2018/QĐST-DS ngày 31/10/2018.

Tất cả các khoản nợ nêu trên đều phát sinh trong năm 2016. Tuy nhiên, ngày 03/11/2017 tại Văn phòng công chứng L, vợ chồng bà Phan Thị N, ông Hà Minh R đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 200,1m² đất và căn nhà tọa lạc trên đất thuộc thửa số 445, tờ bản đồ 34, tại ấp CT, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng anh Hà Duy L, chị Đàm Thị Kim D (là con trai, con dâu của bà N, ông R) với giá 300.000.000 đồng.

Hiện nay tất cả các khoản tiền vợ chồng bà N, ông R nợ đều chưa thi hành án, đồng thời Cơ quan thi hành án thông báo bà N, ông R không còn tài sản để thi hành. Như vậy, việc ông R, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho con trai, con dâu là hành vi cố ý tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ các nguyên đơn.

Do đó, các nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 4417, Quyền số 09/TPCC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2017 lập tại Văn phòng công chứng L là vô hiệu; các nguyên đơn không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Huỳnh Văn E là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Hà Minh R, bà Phan Thị N và cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền, nghĩa vụ liên quan anh Hà Duy L, chị Đàm Thị Kim D trình bày:

Năm 2016, ông R, bà N có vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Chi nhánh Tây Ninh (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) số tiền 3.500.000.000 đồng; tài sản thế chấp là quyền sử dụng các thửa đất của vợ chồng ông R, bà N được ghi nhận trong tổng cộng 05 (năm) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa số 1831 (diện tích thực tế 100,9m²) và thửa số 1926 (diện tích thực tế 99,2m²), sau gộp lại thành thửa số 445, tờ bản đồ số 34, diện tích 200,1m². Do không có khả năng trả nợ Ngân hàng nên ông R, bà N thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh L quyền sử dụng 200,1m² đất nêu trên (trên có căn nhà) với giá 3.500.000.000 đồng, thanh toán theo phương thức: ngày 02/11/2017, anh L trả số tiền 2.320.000.000 đồng và ngày 06/11/2017 anh L trả nốt số tiền 1.200.000.000 đồng (trong đó 20.000.000 đồng là để trả tiền nợ lãi) cho Ngân hàng thay cho ông R, bà N, có biên lai của Ngân hàng xác nhận.

Việc ông R, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho vợ chồng anh L là đúng quy định của pháp luật và vợ chồng anh L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nên bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Hiện nay, ông R, bà N không còn tài sản nào khác để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho các đồng nguyên đơn. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông R, bà N và vợ chồng anh L không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DSST ngày 30/5/2019, Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà Phan Thị N, ông Hà Minh R với anh Hà Duy L, chị Đàm Thị Kim D đối với các tài sản:

Quyền sử dụng đất gồm: Phần đất có diện tích 100,9m² thuộc thửa số 1831 (thửa mới 444) và phần đất có diện tích 99,2m² thuộc thửa số 1926 (thửa mới 443), cả hai phần đất đều thuộc tờ bản đồ số 01 (tờ bản đồ mới là 34); 02 phần đất này gộp lại thành một thửa 445 có diện tích 200,1m² tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp CT, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, được công chứng tại Văn phòng công chứng L, số chứng thực 4417 quyền số 09/TPCC-SCC/HDGD ngày 03/11/2017.

Quyền sở hữu nhà ở tọa lạc trên diện tích đất nêu trên, có diện tích xây dựng 192,3m², diện tích sàn là 384,6m².

Cả hai tài sản trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 14/3/2018, sổ vào sổ CS03289 cho anh Hà Duy L, chị Đàm Thị Kim D.

Bà Phan Thị N và ông Hà Minh R được quyền sử dụng diện tích đất 200,1m² tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp CT, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh và quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng 192,3m², diện tích sàn là 384,6m² trên đất.

(Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự).

Ngày 30/5/2019, anh Hà Duy L, chị Đàm Thị Kim D (thông qua ông Huỳnh Văn E là người đại diện theo ủy quyền) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 232/2019/DS-PT ngày 25/9/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định: *Giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

Ngày 22/10/2019, anh Hà Duy L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm.

Tại Quyết định số 316/2020/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 30/11/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 232/2019/DS-PT ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DSST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Các nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4417, quyền số 09/TPCC-SCC/HDGD ngày 03/11/2017 lập tại Văn phòng công chứng L ngày 03/11/2017 giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Thị N, ông Hà Minh R với bên nhận chuyển nhượng là anh Hà Duy L, chị Đàm Thị Kim D vô hiệu do nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà N, ông R đối với các nguyên đơn. Các nguyên đơn không có yêu cầu xem xét trách nhiệm của công chứng viên khi công chứng hợp đồng hay yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng bồi thường thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không đưa Văn phòng công chứng L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với nội dung hướng dẫn tại khoản 3 mục IV Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp một số vướng mắc trong xét xử. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa Văn phòng công chứng L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác.

[2]. Về việc giải quyết nội dung vụ án:

[2.1]. Theo Hợp đồng tín dụng số 0479/TN1/16NH ngày 18/8/2016, Phụ lục hợp đồng số 01-0479/TN1/16NH ngày 28/10/2016 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng 0479/TN1/16NH số 02 ngày 22/3/2017 thì vợ chồng bà N, ông R vay của Ngân hàng số tiền 3.500.000.000 đồng, tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất của vợ chồng ông R, bà N được ghi nhận trong tổng cộng 05 (năm) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01311OSDD/450805 ngày 23/6/1998 đối với thửa số 1831 (diện tích thực tế 100,9m²) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00056/127/2004/HD-CN ngày 02/3/2005 đối với thửa số 1926 (diện tích thực tế 99,2m²), sau gộp lại thành thửa số 445, tờ bản đồ số 34, diện tích 200,1m², tọa lạc tại ấp CT, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

[2.2]. Do không có khả năng trả nợ khoản vay của Ngân hàng nên vợ chồng ông R, bà N đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng anh Hà Duy L quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, theo phương thức anh L sẽ nộp tiền vào Ngân hàng để trả nợ thay ông R, bà N, sau khi được Ngân hàng giải chấp thì hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực hiện thỏa thuận, ngày 02/11/2017, anh Hà Duy L đã nộp tiền trả nợ Ngân hàng thay cho bà N, ông R; Ngân hàng đã tiến hành giải chấp đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01311OSDD/450805 ngày 23/6/1998 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00056/127/2004/HD-CN ngày 02/3/2005, tương ứng tổng diện tích 200,1m² đất thuộc thửa số 1831 và thửa số 1926 nêu trên cho ông R, bà N. Ngày 03/11/2017, ông R, bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 200,1m² đất cho vợ chồng anh L tại Văn phòng công chứng L. (Ngày 06/11/2017, bà N, ông R tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất còn lại là 29.580,9m² cho ông Võ Văn H với giá 2.700.000.000 đồng). Ngày 14/11/2017, vợ chồng anh L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, đến ngày 14/3/2018 thì được cấp đổi, sổ vào sổ CS03289.

[2.3]. Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, ông R và vợ chồng anh L được thực hiện và đã hoàn thành trước khi phát sinh các vụ án về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa các nguyên đơn và bị đơn (được Tòa án nhân dân huyện GD ghi nhận tại các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/2018/QĐST-DS ngày 26/3/2018, số 91/2018/QĐST-DS ngày 31/10/2018, số 92/2018/QĐST-DS ngày 31/10/2018, số 93/2018/QĐST-DS ngày 31/10/2018 và số 94/2018/QĐST-DS ngày 31/10/2018). Như vậy, tại thời điểm vợ chồng bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh L thì quyền sử dụng đất không bị ai tranh chấp, tài sản này cũng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án (bao gồm cả những Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đã nêu trên); hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng anh L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Hơn nữa, ngoài tài sản là quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh L, vợ chồng bà N, ông R còn chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất còn lại cho người khác. Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà N, ông R với vợ chồng anh L là hợp đồng giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ với các nguyên đơn là không có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 316/2020/QĐKNGBĐT-VKS-DS ngày 30/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 232/2019/DS-PT ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh, về vụ án “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vô hiệu” giữa các nguyên đơn là bà Nguyễn Thu Thị Hải T, bà Lâm Kim H, bà Cao Thị C, Bà Nguyễn Thị A và bà Võ Thị Thu B với các bị đơn là ông Hà Minh R, bà Phan Thị N; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hà Duy L, chị Đàm Thị Kim D.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ PC&QLKH TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện GD, tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS huyện GD, tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKT III, HSVA.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường