TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 53/2020/DS - PT
Ngày: 04/5/2020
"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy 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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Tấn Trường**

Các thẩm phán Ông **Trương Minh Tuấn**

Ông **Trần Quốc Cường**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Dương Thị Tuyết Trinh**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Trần Thanh Tuấn**, Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2019 về việc: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 523/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 04 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Thiên L; địa chỉ: thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị Thiên L: Luật sư Nguyễn Thị Minh T; địa chỉ: Văn phòng luật sư T, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị Hồng C; cùng địa chỉ: thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Hồng C: Ông Nguyễn Văn

T; địa chỉ: thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

- Ông Nguyễn Chính D, bà Nguyễn Phương N; cùng địa chỉ: Tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D và bà N: Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: thành phố C, tinh Khánh Hòa. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Bà Dương Thị Bích T; địa chỉ: thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Khâm T1, bà Nguyễn Thị Cẩm L; cùng địa chi: thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Ông Nguyễn Khâm T1 ủy quyền trực tiếp tại phiên tòa cho ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1967, địa chi: thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Ông T có mặt.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa; địa chi: tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P - Giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: (1) ông Lê Trần T - Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa-Chi nhánh tại thành phố C; (2) ông Trần Ngọc C - Chuyên viên tổ đăng ký và cấp Giấy chứng nhận Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa-Chi nhánh tại thành phố C. Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hoàng Thị Thiên L trình bày:

Bà có cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vay 2.070.000.000đ để đầu tư làm ăn. Đến hạn trả nợ, mặc dù đã nhiều lần đòi nhưng ông T và bà C không trả cho bà. Ngày 10/03/2017, bà khởi đến Tòa án nhân dân thành phố C yêu cầu vợ chồng ông T và bà C phải trả 2.070.000.000đ, đồng thời bà yêu cầu Tòa án cấm vợ chồng ông T và bà C chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất, tọa lạc tại thành phố C, tỉnh Khánh Hòa với tổng diện tích là 15.884,2m2 đất bao gồm 08 thửa, cụ thể là các tài sản sau:

- Tài sản số 01: Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10, diện tích 3560,2m^2 nay tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, đã được UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 338807, số vào sổ: H02030, ngày 27/02/2009.

- Tài sản số 02: Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10, diện tích 2919,2m^2 nay tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, đã được UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 338808, số vào sổ: H 02031, ngày 27/02/2009.

- Tài sản số 03: Thửa đất số 90, 93 và 96, tờ bản đồ số 09, diện tích 6795m^2 nay tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, đã được UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V 000607, số vào sổ: H 00278, ngày 14/04/2003.

- Tài sản số 04: Thửa đất số 484, tờ bản đồ số 08, diện tích 810m^2 nay tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, đã được UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 449264, số vào sổ: H 01148, ngày 02/10/2006.

- Tài sản số 05: Thửa đất số 374, tờ bản đồ số 08, diện tích 770m^2 và thửa đất số 78, tờ bản đồ số 08, diện tích 1030 m^2 nay tọa lạc tại phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, đã được UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 129964, số vào sổ: 02016, ngày 08/03/2002.

Ngày 17/03/2017, Tòa án nhân dân thành phố C đã thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản do bà khởi kiện. Ngày 24 và 25 tháng 04 năm 2017, vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C làm thủ tục chia tách thửa và cấp đổi mới các tài sản trên thành 07 thửa đất mới, tờ bản đồ mới và 07 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới với tổng diện tích là 15.495m2 đất như sau:

- Quyền sử dụng đất 01: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976525, số vào sổ: CH 06751, do UBND thành phố C cấp ngày 24/04/2017, đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 3560,2m^2.

- Quyền sử dụng đất 02: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976526, số vào sổ: CH 06750, do UBND thành phố C cấp ngày 24/04/2017, đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 2919,2m^2.

- Quyền sử dụng đất 03: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976556, số vào sổ: CH 06764, do UBND thành phố C cấp ngày 25/04/2017, đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 3666,7m^2.

- Quyền sử dụng đất 04: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976555, số vào sổ: CH 06765, do UBND thành phố C cấp ngày 25/04/2017, thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 2828,7m^2.

- Quyền sử dụng đất 05: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976547, số vào sổ: CH 06760, do UBND thành phố C cấp ngày 25/04/2017, thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ số 52, có diện tích: 1067,9m^2.

- Quyền sử dụng đất 06: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976546, số vào sổ: CH 06758, do UBND thành phố C cấp ngày 25/04/2017, thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 74, có diện tích: 650,3m^2.

- Quyền sử dụng đất 07: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976545, số vào sổ: CH 06759, do UBND thành phố C cấp ngày 25/04/2017, thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 74, có diện tích: 802,9m^2.

Ngày 27/07/2017, Tòa án nhân dân thành phố C đã xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2017/DSST ngày 27/07/2017 quyết định buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C phải trả cho bà Hoàng Thị Thiên L 2.070.000.000đ.

Ngày 29/09/2017, vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho bà Nguyễn Thị H và bà Dương Thị Bích T nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà. Ngày 04/10/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa chi nhánh thành phố C đã cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị H và bà Dương Thị Bích T trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng các tài sản nói trên giữa ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị Hồng C với bà Nguyễn Thị H và bà Dương Thị Bích T là giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ ba là bà Hoàng Thị Thiên L theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, bà Hoàng Thị Thiên L khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C với bà Nguyễn Thị H vào ngày 29/09/2017, được lập tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 6795.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C với bà Nguyễn Thị H vào ngày 29/09/2017, được lập tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 6796.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C với bà Dương Thị Bích T vào ngày 29/09/2017, được lập tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 6790.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C với bà Dương Thị Bích T vào ngày 29/09/2017, được lập tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 6791.

- Hủy việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976525, số vào sổ: CH 06751, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 24/04/2017 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10 có diện tích: 3560,2m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Hủy việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976526, số vào sổ CH 06750, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 24/04/2017 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10 có diện tích: 2919,2 m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Hủy việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976556, số vào sổ: CH 06764, do UBND thành phố C

cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017 đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 3666,7m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Hủy việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976555, số vào sổ: CH 06765, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 2828,7m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa;

- Hủy việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976547, số vào sổ: CH 06760, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017 đối với thửa đất số 343, tờ bản đồ số 52, có diện tích: 1067,9 m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa;

- Hủy chỉnh lý sang tên bà Dương Thị Bích T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976546, số vào sổ: CH 06758, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017, đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 74, có diện tích: 650,3m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa;

- Hủy chinh lý sang tên bà Dương Thị Bích T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976545, số vào sổ: CH 06759, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 74, có diện tích: 802,9 m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Bà không có ý kiến gì về thủ tục công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà yêu cầu hủy ở trên.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn Tuấn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cua bà Võ Thị Hồng C và các con ông T, bà C là Nguyễn Chính D và Nguyễn Phương N trình bày:

Ông có vay 1.000.000.000đ của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam-Chi nhánh C, phòng giao dịch Mỹ Ca với các tài sản thế chấp như nguyên đơn trình bày. Theo quy định của Ngân hàng, ông thực hiện đổi sổ các thửa đất đã thế chấp trên sang sổ hồng với tên thửa mới, tờ bản đồ mới đúng như nguyên đơn trình bày.

Vì ông không có khả năng trả nợ gốc và lãi nên ông ủy quyền giao cho Ngân hàng bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ông chỉ có trách nhiệm ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng được chuyển vào tài khoản tại Ngân hàng và Ngân hàng thu hồi nợ và lãi ngay lập tức. Ông xác định tài sản là của vợ chồng ông, các con ông là Nguyễn Chính D và Nguyễn Phương N không liên quan.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là việc Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ sau khi nhiều lần yêu cầu ông trả nợ đã quá hạn mà ông không có khả năng trả, tiền chuyển nhượng được chuyển trực tiếp cho Ngân hàng để thu hồi nợ; ông không có ý kiến gì về thủ tục công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Bích T trình bày:

Qua giới thiệu, bà có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất, trên đất có nhà cấp 4 đã cũ của ông Nguyễn Văn T, chủ yếu là mua đất, mua chung cả 02 thửa đất với giá 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH976546 và số vào sổ C1106758 ngày 25/4/2017 đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 74, diện tích 650,3m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH976545, số vào sổ CH06759 ngày 25/4/2017 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 74, diện tích 802,9m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Bà đã thanh toán đầy đủ 700.000.000đ và chuyển thẳng vào tài khoản tại Ngân hàng Nông nghiệp, chi nhánh C, phòng giao dịch Mỹ Ca theo yêu cầu của Ngân hàng để Ngân hàng thu nợ vay của ông T và bà C. Sau khi chuyển tiền xong, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 50.000.000đ đối với thửa đất số 27 và 80.000.000đ đối với thửa đất số 28, ghi giá thấp để giảm tiền thuế. Cả hai thửa đất đều đã chỉnh lý sang tên cho bà vào ngày 04/10/2017. Sau đó, bà đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Khâm T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm L với giá thực tế là 2.650.000.000đ, giá theo hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng thì bà không nhớ. Vợ chồng ông T1, bà L mới giao cho bà 850.000.000đ. Tuy nhiên, khi các bên làm sổ cho vợ chồng ông T1, bà L thì bị ngăn chặn.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc mua bán của bà là ngay tình, bà đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà. Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với vợ chồng ông T dẫn đến việc hủy hợp đồng giữa bà với ông T1 và bà L thì bà yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà C phải trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng đất theo giá mà bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 và bà L là 2.650.000.000đ, bà trả lại cho ông T1 và bà L 850.000.000đ đã nhận. Bà không có khiếu nại về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Hiện trạng nhà, đất vẫn được giữ nguyên không thay đổi so với sổ đỏ. Đề nghị Tòa án giải quyết về đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về nhà bà không yêu cầu giải quyết.

Tại bản tự khai ngày 13/11/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thực tế, bà

nhận chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất với giá 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), không lập giấy giao nhận tiền. Hiện nay, bà là người sử dụng, quản lý các thửa đất, hiện trạng đất vẫn được giữ nguyên không thay đổi. Trong trường hợp Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với vợ chồng ông T và hủy phần chỉnh lý trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà thì bà yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khâm T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm L thống nhất trình bày:

Ngày 14/6/2018, vợ chồng ông bà có mua 02 mảnh đất của bà Dương Thị Bích T đúng như bà T trình bày. Tổng giá tiền mua thực tế là 2.650.000.000đ (hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng), ông bà không nhớ giá trên hợp đồng công chứng. Ông bà đã đưa cho bà T 850.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng nhưng chưa sang tên được. Ông bà cam đoan không biết thửa đất có tranh chấp, ông bà không liên quan đến vụ án tranh chấp. Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông bà yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi cho ông bà, ông bà chỉ yêu cầu bà T trả lại cho ông bà 850.000.000đ. Hiện nay, thửa đất và tài sản có trên đất vẫn giữ nguyên hiện trạng không thay đổi. Trên đất có nhà cấp 4 đã rất cũ không còn mấy giá trị, ông bà không yêu cầu giải quyết về nhà.

Tại văn bản số 450/CNCR ngày 29/01/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa trình bày:

1. Hồ sơ chỉnh lý biến động sang tên từ ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C sang cho bà Dương Thị Bích T (thửa đất số 27, tờ bản đồ số 74): Ngày 29/9/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai C nhận hồ sơ chỉnh lý biến động sang tên cho bà Dương Thị Bích T do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hồ sơ thể hiện:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 29/9/2017, số công chứng 6791. Nội dung: Ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Bích T thửa đất số 27, tờ bản đồ số 74, diện tích 650,3m2 đất trồng cây hàng năm khác theo Giấy chứng nhận số CH 976546, số vào sổ CH06758 cấp ngày 25/4/2017.

- Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 976546, số vào sổ CH06758 cấp ngày 25/4/2017 cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C.

Theo khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 35 Quyết định 2314/QD-UBND ngày 10/8/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa về ban hành quy chế giải quyết thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân,

cộng đồng dân cư theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông thì bà Dương Thị Bích T nộp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ. Do đó, ngày 04/10/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai C đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà Dương Thị Bích T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 976546, số vào sổ CH06758 cấp ngày 25/4/2017 theo quy định.

2. Hồ sơ chỉnh lý biến động sang tên từ hộ ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C sang cho bà Dương Thị Bích T (thửa đất số 28, tờ bản đồ số 74): Ngày 29/9/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai C nhận hồ sơ chỉnh lý biến động sang tên cho bà Dương Thị Bích T do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hồ sơ thể hiện:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 29/9/2017, số công chứng 6790. Nội dung: Hộ ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Bích T thửa đất số 28, tờ bản đồ số 74, diện tích 802,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác theo Giấy chứng nhận số CH 976545, số vào sổ CH06759 cấp ngày 25/4/2017.

- Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 976545, số vào sổ CH06759 cấp ngày 25/4/2017 cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C.

Theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 35 Quyết định 2314/QD-UBND ngày 10/8/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa về ban hành quy chế giải quyết thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông thì bà Dương Thị Bích T nộp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ. Do đó, ngày 04/10/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai C đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà Dương Thị Bích T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 976545, số vào sổ CH06759 cấp ngày 25/4/2017 theo quy định.

3. Hồ sơ chỉnh lý biến động sang tên từ ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C sang cho bà Nguyễn Thị H (thửa đất số 343, tờ bản đồ số 52): Ngày 29/9/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai C nhận hồ sơ chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị H do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hồ sơ thể hiện:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 29/9/2017, số công chứng 6795. Nội dung: Ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H thửa đất số 343, tờ bản đồ số 52, diện tích 1067,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác theo Giấy chứng nhận số CH 976547, số vào sổ CH06760 cấp ngày 25/4/2017.

- Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH

976547, số vào sổ CH06760 cấp ngày 25/4/2017 cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C.

Theo khoan 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 35 Quyết định 2314/QD-UBND ngày 10/8/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa về ban hành quy chế giải quyết thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông thì bà Nguyễn Thị H nộp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ. Do đó, ngày 04/10/2017 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai C đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 976547, số vào sổ CH06760 cấp ngày 25/4/2017 theo quy định.

4. Hồ sơ chỉnh lý biến động sang tên từ ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C sang cho bà Nguyễn Thị H (thửa đất số 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ số 10): Ngày 29/9/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai C nhận hồ sơ chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị H do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hồ sơ thể hiện:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 29/9/2017, số công chứng 6796. Nội dung: Ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H các thửa đất: (i) Thửa 36, tờ bản đồ số 10, diện tích 2828,7m^2 đất nuôi trồng thủy sản theo Giấy chứng nhận số CH 976555, số vào sổ CH06765 cấp ngày 25/4/2017; (ii) thửa 37, tờ bản đồ số 10, diện tích 3560,2m^2 đất nuôi trồng thủy sản theo Giấy chứng nhận số CH 976525, số vào sổ CH06751 cấp ngày 24/4/2017; (iii) thửa 38, tờ bản đồ số 10, diện tích 2919,2 m2 đất nuôi trồng thủy sản theo Giấy chứng nhận số CH 976526, số vào số CH06750 cấp ngày 24/4/2017; (iv) thửa 39, tờ bản đồ số 10, diện tích 3666,7m^2 đất nuôi trồng thủy sản theo Giấy chứng nhận số CH 976556, số vào sổ CH06764 cấp ngày 25/4/2017.

- Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 976555, số vào sổ CH06765 cấp ngày 25/4/2017, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 976525, số vào sổ CH06751 cấp ngày 24/4/2017, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 976526, số vào sổ CH06750 cấp ngày 24/4/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử' dụng đất số phát hành CH 976556, số vào sổ CH06764 cấp ngày 25/4/2017 đều do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C.

Theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 35 Quyết định 2314/QD-UBND ngày 10/8/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa về ban hành quy chế giải quyết thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư' theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông thì bà Nguyễn Thị H nộp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ. Do đó, ngày 04/10/2017 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai C đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà

Nguyễn Thị H trên các Giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH976555, số vào sổ CH06765 cấp ngày 25/4/2017, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 976525, số vào sổ CH06751 cấp ngày 24/4/2017, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 976526, số vào số CH06750 cấp ngày 24/4/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 976556, số vào sổ CH06764 cấp ngày 25/4/2017 theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thiên L về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C với bà Nguyễn Thị H vào ngày 29/09/2017, được lập tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 6795 đối với thửa đất số 343, tờ bản đồ số 52, có diện tích: 1067,9m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976547, số vào sổ: CH 06760, do UBND thành phố C cấp ngày 25/04/2017 cho ông T và bà C;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C với bà Nguyễn Thị H vào ngày 29/09/2017, được lập tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 6796, đối với các thửa đất: (i) thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10 có diện tích: 3560,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976525, số vào sổ: CH 06751, cấp ngày 24/4/2017; (ii) thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10 có diện tích: 2919,2 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976526, số vào sổ CH 06750 cấp ngày 24/4/2017; (iii) thửa đất số 39, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 3666,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976556, số vào sổ: CH 06764 cấp ngày 25/4/2017; (iv) thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 2828,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976555, số vào số: CH 06765 cấp ngày 25/4/2017; tất cả các thửa đất đều tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa và tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do UBND thành phố C cấp cho ông T và bà C.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C với bà Dương Thị Bích T vào ngày 29/09/2017, được

lập tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 6790 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 74, có diện tích: 802,9m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976545, số vào số: CH 06759, do UBND thành phố C cấp ngày 25/04/2017 cho hộ ông T và bà C.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C với bà Dương Thị Bích T vào ngày 29/09/2017, được lập tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 6791, đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 74, có diện tích: 650,3m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 976546, số vào sổ: CH 06758, do UBND thành phố C cấp ngày 25/04/2017 cho ông T và bà C.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thiên L về việc hủy các chỉnh lý trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đều do Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa, chi nhánh tại thành phố C thực hiện vào ngày 04/10/2017, cụ thể:

- Việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976525, số vào sổ: CH 06751, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 24/04/2017 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10 có diện tích: 3560,2m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976526, số vào sổ CH 06750, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 24/04/2017 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10 có diện tích: 2919,2 m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976556, số vào sổ: CH 06764, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017 đối với thửa đất sô 39, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 3666,7m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976555, số vào sổ: CH 06765, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyên Văn Tuấn và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 2828,7m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976547, số vào sổ: CH 06760, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017 đối với thửa

đất số 343, tờ bản đồ số 52, có diện tích: 1067,9 m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Dương Thị Bích T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976546, số vào sổ: CH 06758, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017, đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 74, có diện tích: 650,3m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Dương Thị Bích T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976545, số vào sổ: CH 06759, do UBND thành phố C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 74, có diện tích: 802,9 m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần chi phí định giá, chi phí đo đạt, án phí và một số nội dung khác.

Ngày 08/8/2019 bà Hoàng Thị Thiên L kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, với các lý do:

1.Mặc dù biết rõ ngày 27/7/2017 Tòa án nhân dân thành phố C ban hành Bản án số 36/2017/DS-ST buộc vợ chồng ông T bà C phải trả cho tôi 2.070.000.000đ, nhưng ngày 29/9/2017 ông bà đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của ông bà cho chị ruột ông T là bà Nguyễn Thị H và cháu ruột là Dương Thị Bích T, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho tôi.

2. Lợi dụng con trai công tác tại Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa, nên chỉ trong 05 ngày ông T bà C đã lập xong thủ tục sang tên nhà đất cho người khác.

3. Vợ chồng ông T bà C khai chuyển nhượng tài sản 1,7 tỷ, trả cho Ngân hàng 1 tỷ, còn lại 700.000.000đ nhưng không trả cho tôi.

4. Hiện nay vợ chồng ông T bà C vẫn sinh sống và nuôi trồng thủy sản trên những thửa đất đã chuyển nhượng.

Như vậy việc chuyển nhượng là giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, căn cứ vào khoản 2 Điều 124 BLDS thì giao dịch bị vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và bổ sung thêm chứng cứ chứng minh ông T tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án như sau: Theo văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 14/11/2017 của UBND phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa thì bà Hồ Thị Tháng là mẹ của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H chết ngày 18/10/2017

có để lại 10 thửa đất, nhưng ông T bà H đã nhường quyền thừa kế lại cho cha là ông Nguyễn Mận. Mặt khác ông T cho rằng đã chuyển nhượng 05 thửa đất cho bà H, tuy nhiên theo Vi Bằng số 29/VB-TPL ngày 14/4/2020 của Văn phòng Thừa phát lại C thì vợ chồng ông T bà C đang quản lý, sử dụng và xây dựng các công trình kiến trúc trên các thửa đất đã chuyển nhượng cho bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định về tố tụng. Án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục. Về nội dung, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở, bị đơn có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị Thiên L, sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố từ một đến hai hợp đồng vô hiệu và hủy các giấy CNQSDĐ tương ứng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Dương Thị Bích T, bà Nguyễn Thị Cẩm L, đại diện Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai; theo đề nghị của những người có mặt và Kiểm sát viên, HĐXX tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét về nguyên nhân bà Hoàng Thị Thiên L khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà C với bà H bà T vô hiệu, thấy rằng: Trước đây bà Lý có cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Võ Thị Hồng C vay một số tiền để đầu tư nuôi trồng thủy sản, do ông T bà C không trả nợ đúng hạn nên bà khởi kiện ra Tòa án để đòi nợ. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2017/DSST ngày 27/07/2017 của Tòa án nhân dân thành phố C đã xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" quyết định buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C phải trả cho bà Hoàng Thị Thiên L 2.070.000.000đ. Sau khi xét xử sơ thẩm vợ chồng ông T bà C kháng cáo toàn bộ vụ án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại. Trong lúc chờ đợi xét xử phúc thẩm, ông T bà C đã làm thủ tục cấp đổi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng tất cả 07 thửa đất của ông bà cho người khác với giá 1.700.000.000đ, trong đó: Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H 05 thửa với giá 1.000.000.000đ; chuyển nhượng cho bà Dương Thị Bích T 02 thửa với giá 700.000.000đ.

[3] Bà Lý khởi kiện cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng giả tạo nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án trả nợ 2.070.000.000đ cho bà theo bản án đã có hiệu lực pháp lực, nên khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa ông T bà C với bà H bà T vô hiệu; đồng thời hủy việc chỉnh lý sang tên trên các Giấy CNQSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm đã điều tra xác minh việc ông T bà C có vay Ngân hàng A-Chi nhánh C-Phòng giao dịch M là có thật. Ngân hàng cũng thừa nhận ông T bà C thế chấp toàn bộ các lô đất để vay 1.000.000.000đ.

[4] Ngày 15/4/2020 bà Hoàng Thị Thiên L gửi bản trình bày và cung cấp chứng cứ chứng minh bà Nguyễn Thị H là chị ruột của ông T, bà Dương Thị Bích T là cháu họ ông T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T bà C qua cho hai người trên có sai sót về nơi cấp chứng minh nhân dân nhưng được thực hiện một cách vội vàng, là do con trai ông T công tác tại Văn phòng đăng ký đất đai. Ông T có hành vi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án bằng việc ông T bà C vẫn quản lý sử dụng các thửa đất đã chuyển nhượng, đồng thời khước từ quyền thừa kế rất nhiều tài sản của mẹ ông để lại. Nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng giả tạo, không có giá trị pháp lý, cần tuyên bố vô hiệu.

[5] Xét kháng cáo của bà Hoàng Thị Thiên L, HĐXX thấy rằng: Ngày 27/7/2017, TAND thành phố C xét xử vụ án dân sự buộc ông T bà C phải trả nợ cho bà Lý 2.070.000.000đ, ngày 04/8/2017 ông T kháng cáo bản án sơ thẩm, ngày 16/10/2017 TAND tỉnh Khánh hòa thụ lý vụ án số 49/2017/TLPT-DS. Ngày 09/10/2017 ông T rút toàn bộ kháng cáo, ngày 27/10/2017 TAND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 06/2017/QĐ-PT đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án. Tuy nhiên ngày 29/9/2017, trong lúc đang kháng cáo ông T bà C đã lập 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong cùng một ngày để chuyển nhượng toàn bộ 07 thửa đất cho bà Nguyễn Thị H là chị ruột ông T và bà Dương Thị Bích T là cháu họ ông T, cụ thể: Hợp đồng số 6790 chuyển 802,9m2 đất, thửa số 28 cho bà T với số tiền 80.000.000đ; hợp đồng số 6791 chuyển 650,3m2 đất, thửa số 27 cho bà T với số tiền 50.000.000đ; hợp đồng số 6795 chuyển 1.067,9m2 đất, thửa số 343 cho bà H với số tiền 50.000.000đ; hợp đồng số 6796 chuyển 12.974,8m2 đất, các thửa số 36,37,38,39 cho bà H với số tiền 250.000.000đ.

[6] Ông T bà C cho rằng toàn bộ 07 thửa đất trên có diện tích 15.495,9m2 ông bà chuyển nhượng tổng cộng là 1.700.000.000đ (bà H 05 thửa 1 tỷ, bà T 02 thửa 700 triệu), ông bà phải trả cho ngân hàng nợ gốc 1 tỷ và tiền lãi, nhưng ông bà không xuất trình được chứng cứ về giao nhận tiền chuyển nhượng đất; chứng cứ về tiền trả nợ gốc; chứng cứ về tiền trả nợ lãi và trả bao nhiêu tiền?.

[7] Mặt khác, các hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên đều không ghi đúng với giá thực tế mà các bên giao dịch trình bày. Hợp đồng số 6790 và 6791 chuyển nhượng cho bà T 02 thửa đất có diện tích 1.453,2m2 với giá 700.000.000 đồng, nhưng chỉ ghi 130.000.000đ. Hợp đồng số 6795 và 6796 chuyển nhượng cho bà H 05 thửa đất có diện tích 14.042,8m2 với giá 1.000.000.000đ, nhưng chỉ ghi 300.000.000đ. Việc che giấu giá mà hai bên giao

dịch (1,7 tỷ) với giá được công chứng (430.000.000đ) chênh lệch 1.270.000.000đ nhằm mục đích trốn thuế nhà nước là vi phạm pháp luật. Hơn nữa bà T thừa nhận sau 09 tháng bà đã chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn Tâm Kham và bà Nguyễn Thị Cẩm L với giá hai bên giao dịch là 2.650.000.000đ (lãi 1.950.000.000đ), nhưng tại Hợp đồng số 5145 ngày 14/6/2018 chỉ ghi 30.000.000đ (chênh lệnh trốn thuế là 2.620.000.000đ). Hành vi trên của các đương sự cần kiến nghị với các cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

[8] Tại "*Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án"* ngày 04/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C cho thấy ngoài việc ông T bà C chuyển nhượng 07 thửa đất nêu trên thì ông T bà C không còn quyền sử dụng đất nào khác. Theo Văn bản thừa kế số 311/PCTS/2017 ngày 14/11/2017 của UBND phường C thể hiện ông T là con của bà Hồ Thị Tháng và ông Nguyễn Mận, bà Tháng chết, ông T đã lập thủ tục khước từ quyền thừa kế tài sản của bà Tháng. Từ đó cho thấy ông T bà C đã cố tình làm các thủ tục tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với số tiền 2.070.000.000đ cho bà Lý.

[9] Do vậy HĐXX xét thấy cần thiết phải xem xét tuyên bố vô hiệu hợp đồng nào ghi giá trị chuyển nhượng thấp nhất nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ thi hành án cho bà Lý của ông T bà C. Xét thấy: Hợp đồng số 6796 có 04 thửa 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ số 10 với diện tích 12.974,8m2, chuyển nhượng với giá 250.000.000đ, nên mỗi m2 là 19.268đ; hợp đồng số 6795 có 01 thửa 343 tờ bản đồ số 52 với diện tích 1.067,9m2, chuyển nhượng với giá 50.000.000đ, nên mỗi m2 là 46.820đ; hợp đồng số 6790 có 01 thửa 28 tờ bản đồ số 74 với diện tích 802,9m2, chuyển nhượng với giá 80.000.000đ, nên mỗi m2 là 99.638đ; hợp đồng số 6791 có 01 thửa 27 tờ bản đồ số 74 với diện tích 650,3m2, chuyển nhượng với giá 50.000.000đ, nên mỗi m2 là 76.887đ. Như vậy hợp đồng số 6796 ghi giá tiền cho mỗi m2 là thấp nhất, nên cần phải tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà H trình bày không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nếu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết, vì vậy HĐXX không xem xét. Các bên chủ thể hợp đồng có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu các bên không thỏa thuận được, có tranh chấp và khởi kiện thì Tòa án sẽ giải quyết ở vụ án khác.

[10] Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều thừa nhận trong 07 thửa đất có 04 vị trí khác nhau tương ứng với 04 hợp đồng chuyển nhượng nhưng đều ở phường C, trong đó vị trí 04 thửa tại hợp đồng số 6796 ở tổ dân phố N là có giá trị cao hơn các thửa ở vị trí khác, tại thời điểm chuyển nhượng giá thị trường mỗi hồ tôm tương ứng với một thửa như vậy có giá trị gần 02 tỷ đồng. Tuy nhiên ông T bà C chuyển nhượng cho bà H (chị ruột) 05 thửa với giá 01 tỷ đồng

là không phù hợp với thực tế giá thị trường.

[11] Từ những phân tích và nhận định trên đây, HĐXX xét thấy việc kháng cáo của bà Hoàng Thị Thiên L là có cơ sở, HĐXX chấp nhận một phần. Ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm .

[12] Do kháng cáo của bà Lý được chấp nhận một phần nên bà Lý không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông T bà C phải chịu án phí sơ thẩm phần yêu cầu của bà Lý được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị Thiên L, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ các Điều 117, 123, 124 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 7 Điều 12, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 34, Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định vê mức thu, miền, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thiên L về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C với bà Nguyễn Thị H vào ngày 29/09/2017, được lập tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 6795 đối với thửa đất số 343, tờ bản đồ số 52, có diện tích: 1067,9m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976547, số vào sổ: CH 06760, do UBND thành phố C cấp ngày 25/04/2017 cho ông T và bà C;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Tuấn và bà Võ Thị Hồng C với bà Nguyễn Thị H vào ngày 29/09/2017, được lập tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 6796 đối với các thửa đất: (i) thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10 có diện tích: 3560,2m^2 theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976525, số vào sổ: CH 06751, cấp ngày 24/4/2017; (ii) thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10 có diện tích: 2919,2 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976526, số vào sổ CH 06750 cấp ngày 24/4/2017; (iii) thửa đất số 39, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 3666,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976556, số vào sổ: CH 06764 cấp ngày 25/4/2017; (iv) thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 2828,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976555, số vào sổ: CH 06765 cấp ngày 25/4/2017; tất cả các thửa đất đều tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa và tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do UBND thành phố C cấp cho ông T và bà C.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C với bà Dương Thị Bích T vào ngày 29/09/2017, được lập tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 6790 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 74, có diện tích: 802,9m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976545, số vào sổ: CH 06759, do UBND thành phố C cấp ngày 25/04/2017 cho hộ ông T và bà C.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C với bà Dương Thị Bích T vào ngày 29/09/2017, được lập tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 6791, đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 74, có diện tích: 650,3m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 976546, số vào sổ: CH 06758, do UBND thành phố C cấp ngày 25/04/2017 cho ông T và bà C.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Tuấn và bà Võ Thị Hồng C với bà Nguyễn Thị H vào ngày 29/09/2017, được lập tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 6796 đối với các thửa đất: (i) thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10 có diện tích: 3560,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976525, số vào sổ: CH 06751, cấp ngày 24/4/2017; (ii) thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10 có diện tích: 2919,2 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976526, số vào sổ CH 06750 cấp ngày 24/4/2017; (iii) thửa đất số 39, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 3666,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976556, số vào sổ: CH 06764 cấp ngày 25/4/2017; (iv) thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 2828,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976555, số vào sổ: CH 06765 cấp ngày 25/4/2017; tất cả các thửa đất đều tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa và tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do UBND thành phố C cấp cho ông T và bà C vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện cùa nguyên đơn bà Hoàng Thị Thiên L về việc hủy các chỉnh lý trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đều do Văn phòng Đăng

ký đất đai Khánh Hòa, chi nhánh tại thành phố C thực hiện vào ngày 04/10/2017, cụ thể:

- Việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976525, số vào sổ: CH 06751, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 24/04/2017 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10 có diện tích: 3560,2m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976526, số vào sổ CH 06750, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 24/04/2017 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10 có diện tích: 2919,2 m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976556, số vào sổ: CH 06764, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017 đối với thửa đất sô 39, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 3666,7m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976555, số vào sổ: CH 06765, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyên Văn Tuấn và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 2828,7m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976547, số vào sổ: CH 06760, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017 đối với thửa đất số 343, tờ bản đồ số 52, có diện tích: 1067,9 m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Dương Thị Bích T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976546, số vào sổ: CH 06758, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017, đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 74, có diện tích: 650,3m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Dương Thị Bích T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976545, số vào sổ: CH 06759, do UBND thành phố C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 74, có diện tích: 802,9 m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Tuyên hủy:

- Việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số: CH 976525, số vào sổ: CH 06751, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 24/04/2017 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10 có diện tích: 3560,2m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976526, số vào sổ CH 06750, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 24/04/2017 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10 có diện tích: 2919,2 m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976556, số vào sổ: CH 06764, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017 đối với thửa đất sô 39, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 3666,7m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Việc chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 976555, số vào sổ: CH 06765, do UBND thành phố C cấp cho ông Nguyên Văn Tuấn và bà Võ Thị Hồng C vào ngày 25/04/2017 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10, có diện tích: 2828,7m^2 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

2/ Kiến nghị Chi cục thuế thành phố C, tỉnh Khánh Hòa tính lại thuế và truy thu thuế đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6790, 6791 và 6795 ngày 29/9/2017 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C với bà Nguyễn Thị H và bà Dương Thị Bích T.

3/ Án phí dân sự:

-Án phí sơ thẩm: Bà Hoàng Thị Thiên L, ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Hồng C mỗi bên phải chịu 300.000đ. Bà Lý đã nộp 300.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm tại biên lai thu số 596 ngày 28/6/2018 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Khánh Hòa (bà Lý đã nộp đủ án phí) .

-Án phí phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Thiên L không phải chịu. Hoàn lại cho bà Lý 300.000đ bà đã tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu số 997 ngày 25/9/2019 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Khánh Hòa .

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (04/5/2020).

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THA dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

Nguyễn Tấn Trường