

Bản án số: 72/2022/DS-ST
Ngày: 19/10/2022
V/v: *Tranh chấp hợp đồng dân sự*
(*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu*)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO BẰNG - TỈNH CAO BẰNG

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hạnh

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Văn P
2. Ông Long Văn Thanh

Thư ký phiên toà: Ông Lục Đức Long - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng tham gia phiên toà: Nông Mạnh Cường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 19 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 24/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 197/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Nguyễn Thị Thanh H (Nguyễn Thanh H), sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: số nhà 01, ngõ 116, tổ 06, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

- ***Bị đơn:*** Hoàng Thị X - sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: số nhà 10, ngõ 116, tổ 06, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

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

1. Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: số nhà 21, tổ 12, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng (vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Ông Lý Văn V – Chi cục trưởng

3. Ngân hàng TMCP B – chi nhánh Cao Bằng (vắng mặt)

Địa chỉ: số 040 Kim Đồng, phường H, thành phố Cao Bằng

Đại diện: Bà Lưu Bích T – Giám đốc Ngân hàng TMCP B – chi nhánh Cao Bằng.

- *Người làm chứng (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan):*

1. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng

Đại diện: Nông Văn H – sinh năm 1984 – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng (vắng mặt).

2. Văn phòng công chứng H (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 04, phường T, thành phố Cao Bằng

Người làm chứng: Bà Linh Thị Châu H (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh H (Nguyễn Thanh H) trình bày: Bà Hoàng Thị X mượn tiền bà H, cam kết đến ngày 30/4/2020 trả nợ nhưng không thực hiện đúng cam kết, do vậy, bà làm đơn khởi kiện đòi tiền bà X. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng và bản án dân sự phúc thẩm số 46/2021/DS-PT ngày 21/9/2021 V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng đều đã tuyên xử: Buộc bà Hoàng Thị X có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H 900.499.436đ (*Chín trăm triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm ba mươi sáu đồng*) và lãi xuất chậm thi hành án...”. Tuy nhiên đến nay bà Hoàng Thị X không trả tiền cho bà H theo phán quyết của Tòa án và quyết định thi hành án của cơ quan có thẩm quyền mà đã tẩu tán tài sản là quyền sử dụng đất và nhà tại địa chỉ số nhà 10 ngõ 116 đường Hiến Giang, tổ 06, phường H, thành phố Cao Bằng nhằm trốn tránh trách nhiệm trả nợ tiền cho bà H.

Ngày 27/9/2021 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng xác nhận nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Minh P, CMND số 0310532940, địa chỉ Tổ dân phố 12, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng theo hồ sơ số 001627, CN, 2014*”. Ngày 12/01/2022 bà nhận được thông báo về việc khởi kiện dân sự số 33/TBCCTHADS của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng về nội dung bà có quyền làm đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà X vô hiệu. Do vậy bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu: Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất bao gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3, diện tích 50,7m² và tài sản trên đất: 01 (Một) nhà xây 03 tầng tại địa chỉ: Số nhà 10 ngõ 116 đường Hiến Giang, tổ 06, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng giữa bà Hoàng Thị X và bà Nguyễn Thị Minh P vô hiệu.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Hoàng Thị X trình bày: Việc vay mượn tiền giữa bà X và bà H được tuyên trong hai

bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm không có nội dung liên quan đến ngôi nhà và đất bà đang quản lý sử dụng. Hiện nay bà vẫn đang làm thủ tục giám đốc thẩm đối với hai bản án trên nên hiện nay hai bản án vẫn chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 05/8/2021 bà P đã nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng để làm thủ tục sang tên cho bà P theo hợp đồng chuyển nhượng, sau đó văn phòng tiến hành thẩm định hồ sơ, đến ngày 21/9/2021 mới thẩm định xong và ngày 27/9/2021 mới đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện thủ tục sang tên do cơ quan có thẩm quyền tiến hành thực hiện đúng trình tự, việc chuyển nhượng là hợp pháp, do đó bà P có quyền quản lý và sử dụng đối với tài sản trên. Mặt khác, việc chuyển nhượng và thực hiện thủ tục sang tên đã thực hiện trước khi có bản án dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự có văn bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố về việc tạm dừng việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với tài sản nhà và đất nêu trên là không đúng vì việc chuyển nhượng đã thực hiện xong. Đồng thời, Chi cục Thi hành án dân sự tiến hành xác minh điều kiện thi hành án sau khi có bản án dân sự phúc thẩm khoảng 2, 3 tháng là không phù hợp vì tài sản đã chuyển nhượng cho người khác. Bà khẳng định việc chuyển nhượng nhà và đất nêu trên là đảm bảo khoản vay tiền của bà và bà P, giá chuyển nhượng hai bên tự xác định dựa theo số tiền bà X đã vay bà P, do bà không trả được tiền của bà P nên mới chuyển nhượng cho bà P. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh P trình bày: Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất nêu trên bà đã thực hiện thủ tục sang tên và đăng ký biến động theo quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án bà có yêu cầu độc lập giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bà X phải bồi thường tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.056.000.000đ (*Hai tỷ không trăm năm mươi sáu triệu đồng*) và bồi thường thiệt hại là 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*). Bà có thỏa thuận với bà X về việc bán nhà và đất trên để bà X trả lại tiền cho bà nhưng không thực hiện được. Do đó, bà xin rút yêu cầu độc lập về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc thực hiện sang tên chuyển nhượng giữa bà X cho bà thực hiện đúng theo quy định pháp luật, đã được cơ quan có thẩm quyền thực hiện đúng trình tự.

Ý kiến của Ngân hàng TMCP B – chi nhánh Cao Bằng: Ngân hàng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Hoàng Thị X (chủ cũ tài sản) và bà Nguyễn Thị Minh P (chủ sở hữu hiện tại và là khách hàng vay vốn thế chấp tại ngân hàng) ngày 18/8/2021 đã được công chứng cùng ngày có hiệu lực pháp luật và được thực hiện trước ngày bản án có hiệu lực 21/9/2021. Bà Nguyễn Thị Minh P vay vốn tại ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD2502021721 ngày 26/10/2021) và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG361577 đã được xác định nội dung biến động là tài sản thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà P. Tài sản này được ký hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Bằng: Sau khi tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng để chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính, ông H có kiểm tra, đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ đo vẽ hiện trạng. Nhận thấy, kích thước, diện tích bị lệch so với giấy chứng nhận đã được cấp và hiện trạng sử dụng thực tế, cụ thể: Theo giấy chứng nhận được cấp thửa 61 tờ bản đồ số 3 đo vẽ bổ sung năm 2003 phường H có diện tích 50,7m², chiều dài cạnh thửa từ hướng bắc sang hướng nam là 13m. Theo hiện trạng sử dụng đất, thửa đất thay đổi thành thửa đất 148, tờ bản đồ số 4 đo vẽ năm 2015 có diện tích là 50,1m², chiều dài cạnh từ hướng bắc sang hướng nam có chiều dài là 12,71m ngắn hơn trong giấy chứng nhận là 2,9m. Sau khi thu thập hồ sơ, kiểm tra hiện trạng với mặt bằng giao đất thì cạnh thửa bị hụt do đơn vị đo theo tường xây, còn phần đất cấp gồm cả bậc thêm xây. Đến ngày 20/9/2021 Văn phòng xác nhận phiếu chuyển để gia đình thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Ý kiến của Văn phòng công chứng H: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị X và bà Nguyễn Thị Minh P ngày 18/8/2021 đối với tài sản thửa đất số 61, tờ bản đồ 3 tại tổ 06, phường H, Tp Cao Bằng được thực hiện công chứng tại Văn phòng. Thời điểm thực hiện công chứng thì Văn phòng chưa nhận được văn bản về việc ngăn chặn giao dịch liên quan đến tài sản này nên vẫn thực hiện công chứng theo quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 10 tháng 10 năm 2022 chị Linh Thị Châu H nhân viên tại Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ Địa ốc Đ trình bày: Ngày 18/8/2021 chị H nộp hồ sơ đăng ký biến động về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị X và bà Nguyễn Thị Minh P. Ngày hẹn trả kết quả là ngày 27/8/2021, tuy nhiên trong thời gian chờ giải quyết hồ sơ, chị đã được phía Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Cao Bằng thông báo diện tích của thửa đất có sự chênh lệch cần thẩm định lại hồ sơ nên đã kéo dài đến ngày 20/9/2021 chị mới nhận được kết quả thực hiện nghĩa vụ tài chính. Sau đó tới ngày 29/9/2021 chị nhận được hồ sơ đã đính chính quyền sử dụng đất sang tên bà Nguyễn Thị Minh P. Với vai trò là người làm chứng, chị khẳng định việc nộp hồ sơ đăng ký biến động bị kéo dài là do thời gian thẩm định đất.

Tại Biên bản xác minh ngày 20 tháng 9 năm 2022, xác minh về việc thi hành án của bà Hoàng Thị X theo Bản án dân sự Phúc thẩm số 45/2021/DSPT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng về việc “*tranh chấp hợp đồng dân sự*” thể hiện: Việc vay mượn tiền giữa bà H và bà X là sự thật, đã được giải quyết trong các bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng và bản án dân sự phúc thẩm số 45/2021/DS-PT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng. Theo các bản án, bà X phải thanh toán khoản tiền cả gốc và lãi cho bà H là 900.499.436đ. Qua xác minh của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, bà X có tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà xây 03 tầng trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3, có diện tích là 50,7m², địa chỉ: tổ 06, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AG361577 ngày 05/10/2006 mang tên Hoàng Thị X và khoản thu nhập từ lương mỗi tháng là 11.099.000đ (mười một triệu không trăm chín mươi chín nghìn đồng). Qua xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng, ngày 18/8/2021, bà X đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Minh P. Ngày 27/9/2021, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố đã xác nhận nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 001627CN0014. Qua xác minh cho thấy việc chuyển nhượng nhà và đất của bà X cho bà P đã được hoàn thành sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 45 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng có hiệu lực pháp luật. Do đó, ngày 12/01/2022, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng đã ban hành công văn số 35/CCTHADS gửi cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để phối hợp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Hiện nay bà X vẫn tự nguyện thi hành điều khoản tiền nộp ngân sách nhà nước mỗi tháng 2.000.000đ (hai triệu đồng) đã nộp tới tháng 7/2022. Ngày 08/8/2022, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng nhận được thông báo số 432/TBTANDCC của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ngày 30/6/2022 về việc giải quyết đơn đề nghị Giám đốc thẩm của bà Hoàng Thị X với nội dung: "Không kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 45 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng".

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng như sau: Quá trình thụ lý vụ án, chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án tiến hành đúng theo quy định của pháp luật, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đương sự trong vụ án và tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Các đương sự chấp hành tốt các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa hôm nay đối chiếu với các quy định của pháp luật, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng nhận thấy: Từ những tài liệu, chứng cứ trên đó, đủ căn cứ để khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị X và bà Nguyễn Thị Minh P là hành vi tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, cụ thể ở đây là bà Nguyễn Thị Thanh H quy định tại khoản 2 điều 124 Bộ luật dân sự. Do đó, yêu cầu của bà H đối với việc tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị X và bà Nguyễn Thị Minh P vô hiệu đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3, có diện tích 50,7m, địa chỉ: SN10, ngõ 116, tổ 06, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã được cấp GCNQSDĐ số AG361577 mang tên bà Hoàng Thị X và 01 nhà xây 03 tầng kiên cố là hoàn toàn có căn cứ, cần được chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Minh P yêu cầu bà Hoàng Thị X phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Minh P tổng số tiền là 2.306.000.000đ (hai tỷ ba trăm linh sáu triệu đồng). Trong đó, bao gồm: tiền bồi thường chuyển nhượng QSDĐ là 2.056.000.000đ (hai tỷ không trăm năm mươi sáu triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng). Xét

thấy, khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà X và bà P là vô hiệu thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ngoài ra bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Nhưng bà P rút yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và tách ra giải quyết vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng :

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 124, 131 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2, Khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H: tuyên bố giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị X và bà Nguyễn Thị Minh P vô hiệu đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3, có diện tích 50,7m², địa chỉ: SN10, ngõ 116, tổ 06, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã được cấp GCNQSDĐ số AG361577 mang tên bà Hoàng Thị X và 01 nhà xây 03 tầng kiên cố.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Minh P yêu cầu bà Hoàng Thị X phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Minh P tổng số tiền là 2.306.000.000đ (hai tỷ ba trăm linh sáu triệu đồng). Trong đó, bao gồm: tiền bồi thường chuyển nhượng QSDĐ là 2.056.000.000đ (hai tỷ không trăm năm mươi sáu triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự: bà Hoàng Thị X là bị đơn phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm với số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Thanh H được hoàn trả lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003158 ngày 04/04/2009 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng. Bà Nguyễn Thị Minh P được hoàn trả lại số tiền 39.060.000đ (ba mươi chín triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0003167 ngày 15/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh H, Hoàng Thị X, Nguyễn Thị Minh P có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi xem xét đầy đủ ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, do đó xác định tranh chấp giữa các bên là Tranh chấp hợp đồng dân sự, bị đơn có địa chỉ cư trú tại tổ 6, phường H, thành phố Cao Bằng. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh

Cao Bằng thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Do phát sinh việc vay mượn tiền giữa bà H và bà X nhưng bà X không trả theo đúng thỏa thuận nên bà H đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án. Sự việc đã được giải quyết trong các bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng và bản án dân sự phúc thẩm số 45/2021/DS-PT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng. Theo các bản án, bà X phải thanh toán khoản tiền cả gốc và lãi cho bà H là 900.499.436đ (*Chín trăm triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm ba mươi sáu đồng*).

[2.2] Sau khi bản án dân sự phúc thẩm số 45/2021/DS-PT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng có hiệu lực pháp luật. Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án, quá trình xác minh cho thấy bà X có tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà xây 03 tầng trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3, có diện tích là 50,7m², địa chỉ: tổ 06, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG361577 ngày 05/10/2006 mang tên Hoàng Thị X và khoản thu nhập từ lương mỗi tháng là 11.099.000đ (*mười một triệu không trăm chín mươi chín nghìn đồng*). Hiện nay bà X vẫn tự nguyện thi hành điều khoản tiền nộp ngân sách nhà nước mỗi tháng 2.000.000đ (*hai triệu đồng*) đã nộp tới tháng 7/2022.

[2.3] Qua xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng cho thấy, ngày 18/8/2021 bà X đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Minh P. Ngày 27/9/2021, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố đã xác nhận nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 001627CN0014. Như vậy, việc chuyển nhượng nhà và đất của bà X cho bà P đã được hoàn thành sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 45 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Căn cứ theo quy định tại đoạn 2 điểm a khoản 1, Mục 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự và Mục 11 Công văn số 1259/TCTHADS-NV1 ngày 17/4/2020 của Tổng cục Thi hành án dân sự về việc hướng dẫn triển khai thực hiện Nghị định số 33/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định: "*Người phải thi hành án thực hiện các giao dịch về tài sản nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất và giao dịch được thực hiện sau thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật: xác định đây là giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do đó, cơ quan thi hành án không kê biên tài sản (vì đây là tài sản đang thuộc quyền sở hữu của người khác) mà thực hiện theo khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Đồng thời có văn bản thông báo cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để phối hợp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Việc xử lý tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền.*"

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án bà Hoàng Thị X và Nguyễn Thị Minh P đều xác nhận hai bên có lập và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà xây 03 tầng trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3, có diện tích là 50,7m², địa chỉ: tổ 06, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, có văn phòng công chứng H (địa chỉ: tổ 04, phường T, thành phố Cao Bằng) công chứng ngày 18/8/2021 số 890/2021, quyền số: 02/2021 Tp/CC-SCC/HĐGD. Việc giao dịch thực hiện nhằm mục đích thanh toán khoản tiền nợ phát sinh do bà X vay bà P nhưng không thanh toán được nên đã chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và nhà cho bà P. Về giá hợp đồng do hai bên tự thỏa thuận và tính theo số tiền nợ gốc và lãi bà X còn nợ bà P. Giao dịch các bên thực hiện công khai. Ngày 05/8/2021 đã nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Minh P.

Tại Công văn số 200/CV-VPĐK ngày 21/10/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng thể hiện ngày 20/9/2021 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 61 tờ bản đồ 03 diện tích 50,7m² giữa bà X và bà P được nộp tại bộ phận 01 của Ủy ban nhân dân thành phố vào ngày 20/9/2021. Ngày 27/9/2021, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố đã xác nhận nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Minh P theo hồ sơ số 001627.CN.0014.

Theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”*. Tại khoản 3 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 quy định *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”*.

Như vậy, việc chuyển quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký biến động ngày 27/9/2021.

[2.6] Tại Thông báo số 432/TBTANDCC của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ngày 30/6/2022 về việc giải quyết đơn đề nghị Giám đốc thẩm của bà Hoàng Thị X với nội dung: "Không kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 45 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng". Như vậy, Bản án Dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng và bản án Dân sự phúc thẩm số 45/2021/DS-PT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng vẫn có hiệu lực pháp luật, bà X phải có nghĩa vụ thi hành án thanh toán khoản tiền cả gốc và lãi cho bà H là 900.499.436đ (*Chín trăm triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm ba mươi sáu đồng*). Việc chuyển nhượng nhà và đất của bà X cho bà P đã được xác lập và ký kết sau thời điểm có bản án dân sự sơ thẩm số 28 ngày 28/5/2021 và được hoàn thành đăng ký biến động vào ngày 27/9/2021 sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngày 21/9/2021. Nhận thấy, việc chuyển nhượng tài sản của bà X cho bà P không đảm bảo điều kiện về tài sản của người có nghĩa vụ thi hành án, ảnh hưởng đến việc thi hành của bản án. Vì ngoài tài sản là quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất nêu trên và khoản thu nhập từ lương mỗi tháng là 11.099.000đ (*mười một triệu không trăm chín mươi chín nghìn đồng*) thì bà X không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án. Do đó, việc bà X chuyển nhượng tài sản là nhà và đất có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.7] Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn bà H về việc tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị X và bà Nguyễn Thị Minh P vô hiệu là có căn cứ và được chấp nhận.

[3] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. *Giao dịch dân sự không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”.

Quá trình thụ lý vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Minh P có yêu cầu độc lập yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, cụ thể yêu cầu bà X phải bồi thường tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.056.000.000đ (*Hai tỷ không trăm năm mươi sáu triệu đồng*) và bồi thường thiệt hại là 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*). Tòa án đã giải thích cho bà P về việc cung cấp các tài liệu để chứng minh cho yêu cầu độc lập và thông tin về các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản tại ngân hàng có liên quan đến tài sản nêu trên. Tuy nhiên, bà P rút toàn bộ yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, không cung cấp tài liệu chứng cứ về việc thế chấp tài sản nêu trên và không yêu cầu xem xét giải quyết trong vụ án này.

Nhận thấy, hiện nay tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà xây 03 tầng trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3, có diện tích là 50,7m², địa chỉ: tổ 06, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đang được bà P thế chấp tại Ngân hàng TMCP B chi nhánh Cao Bằng để đảm bảo khoản vay tín dụng. Quá trình giải quyết vụ án, tại các buổi hòa giải ngày 02/6/2022, 13/7/2022, bà P và bà X có đưa ra thỏa thuận thống nhất giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, bà P sẽ bán nhà và đất nêu trên và nhận lại số tiền đã nhận chuyển nhượng, số tiền bỏ ra ứng trước để trả ngân hàng và các khoản chi phí chuyển nhượng. Số tiền còn lại sau khi trừ các khoản trên bà P sẽ trả lại cho bà X. Bà X nhất trí thỏa thuận bán nhà, đất và chấp nhận bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà P. Tuy nhiên việc thỏa thuận không thành do không thống nhất được xử lý tài sản bảo đảm cho việc thi hành án của bà X.

Tòa án đã giải thích cho các đương sự về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng các đương sự đều không có yêu cầu. Do đó, các đương sự có quyền khởi kiện giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng vụ án khác khi thấy quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm. Xét thấy, việc rút yêu cầu độc lập của bà P là tự nguyện, không trái với quy định pháp luật nên đình chỉ đối với yêu cầu độc lập về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Tòa án chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Hoàng Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyễn Thanh H) được hoàn lại số tiền đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số 0003258 ngày 04/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh P số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003167 ngày 15/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng với số tiền là 39.060.000đ (Ba mươi chín triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

[5] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 266, 267, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 124, 131, 132 Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyễn Thanh H). Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà xây 03 tầng trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3, có diện tích là 50,7m² (địa chỉ: số 10, tổ 06, Hiến Giang, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) giữa bà Hoàng Thị X và bà Nguyễn Thị Minh P do Văn phòng công chứng H (địa chỉ: tổ 04, phường T, thành phố Cao Bằng) công chứng ngày 18/8/2021 số 890/2021, quyền số: 02/2021 Tp/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Minh P về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể yêu cầu bà Hoàng Thị X phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Minh P tổng số tiền là 2.306.000.000đ (hai tỷ ba trăm linh sáu triệu đồng). Trong đó, bao gồm: tiền bồi thường chuyển nhượng QSDĐ là 2.056.000.000đ (hai tỷ không trăm năm mươi sáu triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Các đương sự có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu bằng vụ án khác.

3. Về án phí dân sự: Bị đơn Hoàng Thị X phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm với số tiền là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

Bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyễn Thanh H) được hoàn trả lại số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003158 ngày 04/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng. Bà Nguyễn Thị Minh P được hoàn trả lại số tiền 39.060.000đ (*ba mươi chín triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng*) theo biên lai số 0003167 ngày 15/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Cao Bằng;
- Viện kiểm sát TP Cao Bằng;
- Thi hành án DS TP Cao Bằng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Nguyễn Thị Hanh