

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 48/2022/DS - PT

Ngày 09 - 12 - 2022

*“V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất là vô hiệu”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Ngọc Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Nam

Ông Ma Hồng Thắng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:
Ông Trần Công Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2022/TLDS - PT ngày 25 tháng
10 năm 2022 về việc *“V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là vô hiệu”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS - ST, ngày 19 tháng 8 năm 2022
của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2022/QĐ-PT, ngày 22
tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Thôn T, xã A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang – Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà **Tiêu Thị K**, sinh năm 1959;

Địa chỉ: SN 03, Tổ 6, Phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang – Vắng mặt,
có người đại diện theo ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Phạm Xuân H, sinh năm
1975.

Địa chỉ: 20C/4 đường U, khu phố 2 P, thành phố Đ, thành phố Hồ Chí Minh –
Có mặt.

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

- Chị Tiêu Thị D, sinh năm 1984. Nơi ĐKKHKT: Tổ dân phố 11, phường Q, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Nơi ở hiện nay: Xóm 12, xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang – Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang

Người đại diện theo pháp luật: ông Ninh Văn Th – Chức vụ: Trưởng phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của Trưởng phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang: Bà Đoàn Thị M, sinh năm 1975 – Công chứng viên – Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Đường C, phường Q, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1949.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 01/3/2018, bà Tiêu Thị K ở số nhà 03, tổ dân phố 06, Phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, có vay của tôi số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Sau khi vay tiền đến hạn trả nợ nhiều lần tôi đòi nợ, nhưng bà K không trả được tôi đồng nào, do vậy tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết. Vụ án được Tòa án thụ lý và giải quyết, trong quá trình giải quyết nhưng do Tòa án xét xử chậm, bà K gây khó khăn không đến Tòa án giải quyết, nên kéo dài để bà K đã chuyển nhượng nhà đất, số nhà 03 (nhà 02 tầng) tổ dân phố 06, Phường P, thành phố T cho cháu gái là chị Tiêu Thị D ở tổ dân phố 11, phường Q, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang nhằm mục đích là để tránh không thi hành án số tiền phải trả nợ tôi.

Ngày 20/5/2021, Tòa án nhân dân thành phố T xét xử bản án dân sự sơ thẩm số 67/2021/DS-ST, tuyên buộc bà Tiêu Thị K phải trả cho tôi số tiền cả gốc và lãi là 1.208.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm linh tám triệu đồng). Sau đó bà K đã kháng cáo bản án sơ thẩm. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 33/2021/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang ngày 30/9/2021, tuyên không chấp nhận kháng cáo của bà K, giữ nguyên bản án sơ thẩm buộc bà Tiêu Thị K phải trả cho tôi số tiền gốc 1.000.000.000 đồng gốc và 208.000.000 đồng tiền lãi. Sau khi bản án có hiệu lực tôi làm đơn đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T để yêu cầu thi hành. Sau đó Cơ quan Thi hành án đi xác minh được biết tài sản của bà K gồm nhà, đất tại tổ dân phố 06, Phường P đã được chuyển nhượng cho cháu gái là chị Tiêu Thị D.

Quá trình giải quyết sơ thẩm do khi đó tôi không hiểu biết pháp luật, nên kể từ trước và sau khi thụ lý sơ thẩm số 102/2020/TLST-DS ngày 07/10/2020 đến ngày xét xử phúc thẩm ngày 30/9/2021 tôi không có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện

khẩn cấp tạm thời là kê biên, phong tỏa toàn bộ tài sản của bà K gồm nhà, đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ dân phố 06, Phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, để đảm bảo thi hành án khoản tiền gốc và lãi mà bà K phải trả cho tôi. Bên cạnh đó bà K nói với tôi là nhà, đất của bà K trị giá hơn 02 tỷ đồng, bà K sẽ bán đi lấy tiền trả nợ cho tôi, nên tôi tin tưởng và tôi thấy nhà và đất vẫn do bà K quản lý, do vậy tôi không có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là kê biên, phong tỏa đất, nhà và tài sản của bà K, chỉ đến khi xét xử sơ thẩm và xét xử phúc thẩm xong, bản án có hiệu lực pháp luật tôi có đơn yêu cầu thi hành án thì Cơ quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố T đi xác minh được biết tài sản của bà K gồm nhà, đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ dân phố 06, Phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, đã được chuyển nhượng cho cháu gái bà K là chị Tiêu Thị D, nên không thể kê biên bán đấu giá lấy tiền trả cho tôi gốc và lãi được, như vậy, ý đồ của bà K là tẩu tán tài sản để không phải thi hành án số tiền gốc và lãi phải trả cho tôi.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà T sửa đổi nội dung khởi kiện là *yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 27/4/2021, giữa bên chuyển nhượng bà Tiêu Thị K với bên nhận chuyển nhượng chị Tiêu Thị D, có chứng thực của Công chứng viên - Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang vào ngày 27/4/2021 là vô hiệu*, để Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố T kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà K lấy tiền trả cho bà theo bản án của Tòa án nhân dân thành phố T và Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang đã xét xử. Ngoài ra bà không yêu cầu giải quyết nội dung gì khác.

Bị đơn bà Tiêu Thị K trình bày có lưu trong hồ sơ vụ án và người đại diện theo ủy quyền của bà Tiêu Thị K là Phạm Xuân H trình bày tại phiên tòa:

Tôi không nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày như trên. Theo tôi về tài sản là nhà, đất tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 05, diện tích 104,8m² tại tổ 06, Phường P, thành phố T, ngày 26/7/2010 bà K đã được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 785629, sổ vào sổ cấp giấy CH 000094/PT, mang tên bà Tiêu Thị K. Đến ngày 27/4/2021, do bà K có nhu cầu chuyển về quê sinh sống, nên bà K đã chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất cho cháu gái là chị Tiêu Thị D, trú tại tổ 11, phường Q, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 05/5/2021, người mua là chị D đã thực hiện xong việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T theo hồ sơ số 02200.CN.2255. Vậy, việc chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất nêu trên giữa bà Tiêu Thị K và chị Tiêu Thị D là hoàn toàn hợp pháp đã thực hiện xong đúng quy định pháp luật.

Tôi (Phạm Xuân H) khẳng định tại thời điểm bà Tiêu Thị K và chị Tiêu Thị D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên,

thì bà K không phải thực hiện bất cứ nghĩa vụ gì theo bản án hay quyết định của Cơ quan có thẩm quyền nào đối với bà Nguyễn Thị T; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lúc này vẫn thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của bà K. Quá trình giải quyết vụ án dân sự về Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn bà Tiêu Thị K kể từ trước và sau khi thụ lý sơ thẩm số 102/2020/TLST-DS ngày 07/10/2020 đến ngày xét xử phúc thẩm ngày 30/9/2021 bà T cũng như đương sự khác trong vụ án không có ai có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là kê biên, phong tỏa tài sản của bà K gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ dân phố 06, Phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án dân sự khoản tiền gốc và lãi mà bà K phải trả cho bà T. Bên cạnh đó, nghĩa vụ trả nợ của bà K đối với bà T là kể từ ngày bản án dân sự phúc thẩm số 33/2021/DS-PT ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 30/9/2021, trong khi đó bà K và chị D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có chứng thực của Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang từ ngày 27/4/2021, đến ngày 05/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật. Tôi công nhận theo bản án dân sự sơ thẩm thì bà K là người có nghĩa phải trả cho bà T số tiền gốc và lãi là 1.208.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm linh tám triệu đồng chẵn). Sau đó bà K kháng cáo bản án sơ thẩm. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 33/2021/DS-PT ngày 30/9/2021, tuyên không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm buộc bà K phải trả cho bà T số tiền gốc và lãi nêu trên. Như vậy, theo bản án phúc thẩm thì nghĩa vụ trả nợ của bà Tiêu Thị K đối với bà Nguyễn Thị T chỉ phát sinh kể từ ngày 30/9/2021, trong khi đó việc chuyển nhượng nhà đất của tôi được thực hiện trước đó tức là ngày 27/4/2021 có hợp đồng có chứng thực của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang; ngày 05/5/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã thực hiện xong việc đăng ký quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định pháp luật. Mặt khác căn cứ vào Khoản 2 Điều 75 của Luật thi hành án dân sự sửa đổi năm 2014; căn cứ các Biên bản xác minh điều kiện thi hành án của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố T cho thấy đủ căn cứ chứng minh bà Tiêu Thị K không có hành vi tẩu tán tài sản đối với nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 27/4/2021, giữa bên chuyển nhượng bà Tiêu Thị K với bên nhận chuyển nhượng bà Tiêu Thị D, có chứng thực của Công chứng viên - Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang vào ngày 27/4/2021 là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tiêu Thị D trình bày ý kiến lưu trong hồ sơ vụ án:

Chị D không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đồng thời hoàn toàn nhất trí ý kiến của bà Tiêu Thị K, vì lý do ngày 27/4/2021, chị D và bà Tiêu Thị K có lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất có vị trí tại tổ 06, Phường P, thành phố T, vị trí tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 05, diện tích 104,8m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà Tiêu Thị K. Việc chuyển nhượng đã được Công chứng ngày 27/4/2021 và đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật ngày 05/5/2021. Về hình thức, nội dung và mục đích chuyển nhượng đều đúng quy định pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng tài sản là nhà, đất không có tranh chấp, không thuộc đối tượng bị kê biên thi hành án. Tại thời điểm chuyển nhượng tôi hoàn toàn không biết các giao dịch liên quan đến việc vay nợ của các bên. Ngày 28/4/2021, bà Tiêu Thị K thực hiện việc giao nhà đất đã chuyển nhượng cho tôi, tuy nhiên do chưa bố trí được chỗ ở mới nên bà K có hỏi mượn lại ngôi nhà đã chuyển nhượng, nên tôi đồng ý cho mượn. Nay bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 27/4/2021, giữa bên chuyển nhượng bà Tiêu Thị K với bên nhận chuyển nhượng là tôi Tiêu Thị D là không có căn cứ đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Người đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang bà Đoàn Thị M trình bày tại bản tự khai:

Ngày 27/4/2021, tôi là Công chứng viên có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2.201/HĐGD của bà Tiêu Thị K chuyển nhượng cho chị Tiêu Thị D với diện tích 104,8m². Trên đất có 01 nhà cấp 4; địa chỉ thửa đất tổ 6, Phường P, TP Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 785629 do UBND thị xã T cấp ngày 26/7/2010, mang tên bà Tiêu Thị K. Tại thời điểm thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, tôi xin khẳng định là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật; thửa đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc; thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng. Qua sự việc trên, tôi đề nghị Toà án nhân dân thành phố T xem xét, giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Vụ án đã được Toà án nhân dân thành phố T thụ lý, hoà giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS - ST, ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh Tuyên Quang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26; khoản 1 Điều 39; Điều 147; 157; 227; 228; 235; 264; 266; 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự năm 2014. Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ (bổ sung). Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy 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 Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng bà Tiêu Thị K và bên nhận chuyển nhượng chị Tiêu Thị D, đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 92; tờ bản đồ số 5, diện tích 104,8m²; mục đích sử dụng đất ở thị đô thị 60m², đất trồng cây lâu năm 44,8m²; địa chỉ thửa đất tổ dân phố 06, Phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, có Số Công chứng: 2.201; Quyền số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang chứng nhận ngày 27/4/2021 là vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/8/2022, Tòa án nhận được đơn kháng cáo nguyên đơn bà Nguyễn Thị T với nội dung như sau: Bà Nguyễn Thị T không đồng ý với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T. Bà đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Tiêu Thị K với chị Tiêu Thị D được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang chứng thực ngày 27/04/2021 là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các quy định của pháp luật đất đai, Luật công chứng 2006, Bộ luật Dân sự 2015, Luật Thi hành án năm 2014 xác

định việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật bởi thời điểm bà K chuyển nhượng cho chị D nhà và đất của bà K không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị cưỡng chế kê biên để đảm bảo thi hành án, tại thời điểm chuyển nhượng bà K không phải thi hành bản án quyết định nào có hiệu lực pháp luật của Tòa án, do vậy việc chuyển nhượng là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, tại cấp phúc thẩm bà T không xuất trình được tình tiết, chứng cứ gì mới, do vậy đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm số 81/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận nên phải chịu án phí, tuy nhiên bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về trình tự thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm, do đó đơn kháng cáo được công nhận là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 92 tờ bản đồ số 5 địa chỉ thửa đất: Tổ 6 Phường P – TP Tuyên Quang giữa bà Tiêu Thị K và chị Tiêu Thị D, tính hợp pháp của thủ tục công chứng hợp đồng:

Ngày 27/4/2021 bà Tiêu Thị K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 92 tờ bản đồ số 5, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 785629 ngày 26/7/2010 mang tên người sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất là bà Tiêu Thị K. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không bị cưỡng chế kê biên, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị thế chấp, không có bất cứ văn bản quyết định nào hạn chế quyền chuyển nhượng, các bên chuyển nhượng đều đủ năng lực pháp luật, tự nguyện thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, như vậy theo quy định tại điều 188 luật đất đai 2013 thì chủ sử dụng đất là bà Tiêu Thị K có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và nội dung điều chỉnh cơ sở pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Tiêu Thị K và chị Tiêu Thị D đã ký kết tại Phòng công chứng số 1, các bên đã viết phiếu yêu cầu công chứng, ký kết hợp đồng tại phòng công chứng và được công chứng viên công chứng theo đúng quy định của

luật công chứng, sau khi hợp đồng được công chứng chị Tiêu Thị D đã đăng ký chuyển nhượng tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T và được văn phòng đăng ký đất đai đăng ký và xác nhận ghi nội dung thay đổi vào mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 785629 ngày 05/5/2021. Việc các bên Tiêu Thị K, Tiêu Thị D ký kết hợp đồng chuyển nhượng, việc công chứng viên ghi lời chứng và thực hiện công chứng hợp đồng, việc đăng ký chuyển nhượng tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đều được thực hiện đúng các quy định của pháp luật như Luật đất đai, Luật công chứng.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do bà Tiêu Thị K thực hiện nhằm trốn tránh việc thi hành án, HĐXX thấy rằng: Ngày 07/10/2020 bà Nguyễn Thị T khởi kiện bà Tiêu Thị K vụ án dân sự về việc yêu cầu bà K trả nợ 1.000.000.000đ tiền vay, vụ án được Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý và tiến hành các thủ tục để giải quyết theo quy định. Ngày 27/4/2021 bà Tiêu Thị K ký kết hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại phòng công chứng số 1, ngày 05/5/2021 người nhận chuyển nhượng bà Tiêu Thị D được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đăng ký chuyển nhượng và ghi nội dung điều chỉnh thay đổi vào mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 785629.

Thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thì bà Tiêu Thị K không phải thi hành bất kỳ bản án hoặc quyết định thi hành án nào, cũng không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào cấm chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015 được sửa đổi bổ sung bởi khoản 11 điều 1 nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định: *“1. Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó”*. Việc bà K chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho chị D diễn ra trước khi có bản án, có quyết định thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, việc chuyển nhượng là phù hợp quy định của pháp luật, không có căn cứ xác định việc chuyển nhượng của bà K là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Do vậy đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Tiêu Thị K và chị Tiêu Thị D là hợp pháp, việc công chứng hợp đồng của công chứng viên cũng như việc ghi nội dung điều chỉnh thay đổi vào mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 785629 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai là đúng quy định; không có căn cứ chứng minh bà K chuyển nhượng tài sản khi tài sản đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, cũng không có căn cứ chứng minh bà K chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, do vậy HĐXX cần không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[2.2] *Về tố tụng*: Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa khi bổ sung yêu cầu khởi kiện làm thay đổi quan hệ pháp luật tranh chấp từ đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu sang đề nghị tuyên văn bản công chứng vô hiệu là chưa phù hợp với quy định của bộ luật tố tụng dân sự về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện.

Tuy nhiên để đánh giá giải quyết vụ án triệt để, toàn diện khi xem xét giải quyết vụ án có yêu cầu tuyên hợp đồng dân sự có công chứng vô hiệu, Tòa án cần phải xem xét nội dung, hình thức hợp đồng, đồng thời phải xem xét đến văn bản công chứng, đánh giá trình tự thủ tục công chứng đối với hợp đồng bị đề nghị tuyên vô hiệu; quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm cũng đã đưa Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Hơn nữa việc cấp sơ thẩm chấp nhận bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là để đánh giá toàn diện triệt để vụ án, không làm thay đổi bản chất của vụ án, không làm thay đổi quyền nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án, do vậy HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm và rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm các thiếu sót nêu trên.

[2.3] *Về án phí*: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do bà T là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 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 về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T giữ nguyên bản Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS - ST, ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T như sau:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng bà Tiêu Thị K và bên nhận chuyển nhượng chị Tiêu Thị D, đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 92; tờ bản đồ số 5, diện tích 104,8m²; mục đích sử dụng đất ở thị đô thị 60m², đất trồng cây lâu năm 44,8m²; địa chỉ thửa đất tổ dân phố 06, Phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, có Số Công chứng: 2.201; Quyền số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang chứng nhận ngày 27/4/2021 là vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 950.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bà T đã nộp đủ khoản tiền này.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị T.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 09/12/2022).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND TP T;
- Chi cục THADS TP T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ma Ngọc Trung

