

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 18/2023/DS-PT

Ngày 21-3-2023

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu và giải quyết hậu quả của
hợp đồng vô hiệu

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Danh Đại và ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tám – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 126/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc D và bà Bùi Thị Kim A; cùng địa chỉ: Thôn 01, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

- Bị đơn: Ông Hoàng Văn S và bà Trần Thị M; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Hoàng Thị L; địa chỉ: Tổ 06, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

2. Ngân hàng B; địa chỉ: 194 T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn C; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng B – Chi nhánh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 16-11-2018).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Đào Công T; địa chỉ: Ngân hàng B

– Chi nhánh Đắk Nông, đường 23/3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 16-02-2022) – Có mặt.

3. Anh Nguyễn Khánh D (đã chết).

- **Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05-9-2019, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 17-5-2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc D và bà Bùi Thị Kim A trình bày: Ngày 24-4-2007, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn S, bà Trần Thị M thửa đất số 52, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (viết tắt là thửa đất số 52) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số X do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Đ cấp ngày 25-01-2007 cho hộ chị Hoàng Thị L (con ruột của ông S, bà M) với giá 37.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất đang được chị L thế chấp cho Ngân hàng B – Chi nhánh Đắk Nông (viết tắt là Ngân hàng), trên đất có khoảng 200 cây cà phê. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà trồng tiêu trên đất. Theo Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 26-4-2016, Thông báo kết quả xác minh ngày 10-8-2016, Hợp đồng mua bán tài sản giữa người có tài sản bán đấu giá và tổ chức bán đấu giá thì tài sản trên đất bao gồm 1.150 trụ tiêu, trong đó có 450 cây loại A, 200 cây loại B, 50 cây loại C (trồng năm 2011); 250 cây loại A, 150 cây loại B, 50 cây loại C (trồng năm 2013). Ông bà đồng ý giá trị cây trồng trên đất là 196.181.446 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số: 34/BDS/2017/CT-TTA ngày 01-02-2017. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã bán đấu giá các tài sản trên và giao tài sản cho người trúng đấu giá từ tháng 9-2019. Ông bà cho rằng tài sản trên đất là do ông bà tạo dựng, không liên quan đến chị L nên không thể bán đấu giá để thi hành cho khoản nợ của chị L với Ngân hàng. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-4-2007 vô hiệu; ông bà với ông S, bà M thỏa thuận ông S, bà M sẽ trả lại cho ông bà số tiền 37.000.000 đồng làm 02 đợt: Đợt 01 ngày 25-12-2022 trả 20.000.000 đồng; đợt 02 ngày 25-12-2023 trả 17.000.000 đồng nên đề nghị Tòa án công nhận. Về giá trị tài sản trên đất theo kết quả thẩm định giá là 196.181.446 đồng hiện đang tạm giữ tại tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ thì ông bà yêu cầu ông S, bà M và chị L phải trả lại cho ông bà.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hoàng Văn S và bà Trần Thị M bày: Ông bà thừa nhận ngày 24-4-2007, ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 52 cho ông D, bà A như ông D, bà A trình bày; ông D, bà A đã giao cho ông bà số tiền 37.000.000 đồng và ông bà đã giao đất cho ông D, bà A sử dụng. Tại thời điểm chuyển nhượng, chị L đang thế chấp thửa đất cho Ngân hàng. Khi chuyển nhượng trên đất có cây cà phê nhưng do cà phê xấu nên ông D, bà A phá bỏ để trồng lại. Số lượng cây trên đất như Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ thẩm định là đúng; lý do tại sao kết quả thẩm định của Ngân hàng thể hiện trên đất có 1.000 cây cà phê kinh doanh năm thứ 06 thì ông bà không rõ. Ông bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D, bà A.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Chị Hoàng Thị L:* Thửa đất số 52 là tài sản riêng của chị, đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số X ngày 25-01-2007; chị đã thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH MTV DL. Tại thời điểm thế chấp, do chị với anh Nguyễn Khánh D là vợ chồng nên Ngân hàng yêu cầu anh D phải ký vào hợp đồng thế chấp, anh D đã chết từ tháng 3-2022. Do Công ty không trả được nợ nên Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, hiện thửa đất này đã được bán đấu giá, số tiền bán đấu giá đang được tạm giữ tại tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15-12-2020, chị thừa nhận khi ông S, bà M chuyển nhượng cho ông D, bà A thì có thông báo cho chị và chị đồng ý với việc chuyển nhượng; tuy nhiên ngày 23-8-2022 chị thay đổi lời khai, cho rằng chị không biết và không đồng ý với việc chuyển nhượng này.

- *Ngân hàng B:* Thửa đất số 52 được chị L thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH MTV DL theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số: 02/2010/2988916/HĐTC ngày 22-3-2010; việc thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Theo Biên bản định giá tài sản thế chấp ngày 05-3-2010 thể hiện trên đất có 1.000 cây cà phê loại B kinh doanh năm thứ 06. Ông D, A nhận chuyển nhượng không đúng và đã chặt bỏ tài sản thế chấp khi không có sự đồng ý của Ngân hàng thì ông D, bà A phải chịu trách nhiệm. Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết trên cơ sở Biên bản thẩm định giá tài sản thế chấp của Ngân hàng và Chứng thư thẩm định giá số: 012.0122/CT-SAG ngày 20-01-2022; đối với tài sản nào không liên quan đến Ngân hàng thì yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2022/DS-ST ngày 23-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 184, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; điểm a, b khoản 1 Điều 24, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà A:

- *Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 24-4-2007 giữa ông D, bà A với ông S, bà M vô hiệu.*

- *Công nhận sự thỏa thuận giữa ông D, bà A với ông S, bà M về việc ông S, bà M trả lại cho ông D, bà A số tiền 37.000.000 đồng chia làm 02 đợt: Đợt 01 ngày 25-12-2022 trả 20.000.000 đồng; đợt 02 ngày 25-12-2023 trả 17.000.000 đồng.*

- *Buộc ông S, bà M và chị L có nghĩa vụ bồi thường số tiền ông D, bà A đã tôn tạo tài sản trên đất là 196.181.446 đồng, trong đó 105.681.446 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật thì ông D, bà A liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ để nhận; còn lại 90.500.000 đồng ông S, bà M và chị L tiếp tục có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông D, bà A.*

- *Đối với số tiền 90.500.000 đồng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã bán đấu giá tài sản trên đất để thi hành án cho Ngân hàng hiện đang tạm giữ tại*

tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ để thực hiện thủ tục thi hành án theo quy định.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06-10-2022, Ngân hàng B kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ chuyển trả toàn bộ số tiền bán vườn cây trên đất cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng B, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng:* Đơn kháng cáo của Ngân hàng B nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. *Về nội dung giải quyết và yêu cầu kháng cáo:*

[2.1]. Theo đơn khởi kiện, ông D, bà A yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà M với ông D, bà A vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định thửa đất ông S, bà M chuyển nhượng cho ông D, bà A thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị L nên việc ông S, bà M chuyển nhượng cho ông D, bà A là trái quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà M với ông D, bà A vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo đơn khởi kiện, ông D, bà A yêu cầu ông S, bà Mai và chị L bồi thường thiệt hại là giá trị tài sản cây trồng trên đất theo kết quả thẩm định giá tài sản của Cơ quan Thi hành án dân sự trong quá trình thực hiện bản án khác với số tiền 196.181.446 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà A là đã giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông S, bà M và chị L phải cùng bồi thường cho ông S, bà A là không đúng quy định tại Điều 139, Điều 145 và Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nhưng các đương sự đều không kháng cáo nội dung này nên trong phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3]. Đối với phần tuyên phân chia số tiền 196.181.446 đồng từ kết quả bán đấu giá tài sản của vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với Công ty TNHH MTV DL: Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng không có yêu

cầu độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tiến hành thẩm định giá tài sản đối với 1.000 cây cà phê theo lời khai và hồ sơ thẩm định cho vay của Ngân hàng tại thời điểm thế chấp và tuyên cho Ngân hàng được quyền liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ để nhận số tiền 90.500.000 đồng là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng liên quan đến số tiền này là có căn cứ.

Đối với nội dung kháng cáo Ngân hàng yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ phải trả cho Ngân hàng số tiền 196.181.446 đồng là không có căn cứ. Bởi, quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng không có yêu cầu độc lập và cấp sơ thẩm không giải quyết. Mặt khác, số tiền này liên quan đến vụ án khác đã được Tòa án giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.4]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Từ vấn đề nhận định, phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên phân chia số tiền 196.181.446 đồng.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2022/DS-ST ngày 23-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc D và bà Bùi Thị Kim A:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24-4-2007 giữa ông Huỳnh Ngọc D, bà Bùi Thị Kim A với ông Hoàng Văn S, bà Trần Thị M vô hiệu.

1.2. Công nhận sự thỏa thuận của ông Huỳnh Ngọc D, bà Bùi Thị Kim A với ông Hoàng Văn S, bà Trần Thị M về việc ông Hoàng Văn S, bà Trần Thị M trả lại cho ông Huỳnh Ngọc D, bà Bùi Thị Kim A số tiền 37.000.000đ (*ba mươi bảy triệu đồng*) chia làm 02 đợt: Đợt 01 ngày 25-12-2022 trả 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*); đợt 02 ngày 25-12-2023 trả 17.000.000đ (*mười bảy triệu đồng*).

1.3. Buộc ông Hoàng Văn S, bà Trần Thị M và chị Hoàng Thị L có nghĩa vụ bồi thường cho ông Huỳnh Ngọc D, bà Bùi Thị Kim A số tiền đã tôn tạo tài

sản trên đất là 196.181.446đ (một trăm chín mươi sáu triệu một trăm tám mươi mốt nghìn bốn trăm bốn mươi sáu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hoàng Văn S, bà Trần Thị M và chị Hoàng Thị L phải hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc D, bà Bùi Thị Kim A số tiền chi phí thẩm định giá tài sản là 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Hoàng Văn S, bà Trần Thị M phải chịu 7.764.400đ (bảy triệu bảy trăm sáu mươi bốn nghìn bốn trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc chị Hoàng Thị L phải chịu 3.269.700đ (ba triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Huỳnh Ngọc S, bà Bùi Thị Kim A số tiền 4.904.536đ (bốn triệu chín trăm lẻ bốn nghìn năm trăm ba mươi sáu đồng) và 1.225.000đ (một triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Y ngày 26-9-2019 và Z ngày 17-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho Ngân hàng B số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số W ngày 19-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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

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, 7a và 9 của 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:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng