TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 131/2022/DS-PT.
Ngày: 30 /9/2022.
V/v: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Việt Hùng.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang và ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Hương Mai - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/9/2022 và ngày 30/9/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2022/DSPT ngày 08/7/2022 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 08/4/2022 của Toà án nhân dân huyện Lục Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2022/QĐ-PT ngày 16/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 167/2022/QĐ-PT ngày 05/9/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 81/2022/QĐ - PT ngày 15/9/2022 giữa:

**** Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố G K, thị trấn Đ N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Trần Hoàng A, sinh năm 1981

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị H - Luật sư, Công ty Luật TNHH H H - Đoàn luật sư tỉnh Bắc Ninh(Vắng mặt).

**** Bị đơn:***

1. Ông Lại Thành T, sinh năm 1957 (Vắng mặt).
2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1957(Vắng mặt).
3. Anh Lại Thành T1, sinh năm 1980(Vắng mặt).
4. Anh Lại Hoài T2, sinh năm 1981(Vắng mặt).

5. Anh Lại Văn H, sinh năm 1984(Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: phố A, thị trấn Đ N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

6. Chị Lại Thị T3, sinh năm 1979(Vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà B đường Thân Công T, tổ dân phố T G, phường L L, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang.

**** Đại diện theo ủy quyền của các bị đơn:***

Ông Nguyễn Mạnh T4, sinh năm 1997 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu H Đ, phường V C, thành phố B N, tỉnh Bắc Ninh.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1972(Vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1980(Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Đ Đ, xã Đ Đ, huyện T T, tỉnh Bắc Ninh.

** Đại diện theo ủy quyền của ông K và bà B:*

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 2000 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn V, xã P T, huyện T D, tỉnh Bắc Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1966(Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố G K, thị trấn Đ N, huyện L N, tỉnh Bắc Giang.

3. UBND thị trấn Đ N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (Do ông Đào Xuân H1 là Chủ tịch đại diện theo pháp luật) (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Sông Lục, thị trấn Đ N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

*** Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Văn C là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai tiếp theo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C trình bày:

Vào năm 2011, vợ chồng ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B có vay của ông số tiền 6.786.450.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu tỷ bảy trăm tám sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*). Ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T, bà B trả nợ nhưng vợ chồng ông T không trả. Ngày 07/4/2015, ông làm đơn khởi kiện đề nghị TAND huyện Lục Nam giải quyết buộc vợ chồng ông T, bà B trả ông khoản tiền trên. Ngày 07/5/2015, TAND huyện Lục Nam thụ lý vụ án và thông báo cho ông T, bà B biết. Ngày 03/02/2016, vợ chồng ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B cùng các con là Lại Thị T3, Lại Thành T1, Lại Hoài Thành, Lại Văn H đã lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 159 tờ bản đồ số 45 diện tích 69m^2 tại phố Thanh Xuân, thị trấn Đ N, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (theo GCNQSDĐ số U 940817 do UBND huyện L N cấp ngày 26/7/2002 mang tên "hộ ông Lại Thành T") cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B,

hợp đồng được UBND thị trấn Đ N chứng thực số 10/2016, quyển số 01 TP/CC-CT/HĐCN ngày 03/02/2016;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 82 tờ bản đồ số 45 diện tích 77,6m^2 tại phố Thanh Xuân, thị trấn Đ N, huyện L N, tỉnh Bắc Giang (theo GCNQSDĐ số U 940818 do UBND huyện L N cấp ngày 26/7/2002 mang tên "hộ ông Lại Thành T") cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B, hợp đồng được UBND thị trấn Đ N chứng thực số 11/2016, quyển số 01 TP/CC-CT/HĐCN ngày 03/02/2016.

Ông C cho rằng hợp đồng chuyển nhượng chứng thực số 10/2016, quyển số 01 TP/CC-CT/HĐCN ngày 03/02/2016 và chứng thực số 11/2016, quyển số 01 TP/CC-CT/HĐCN ngày 03/02/2016 nói trên là hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được và là hợp đồng giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ dân sự vì:

Thứ nhất, trên thửa đất số 159 tờ bản đồ số 45 diện tích 69m^2 tại phố Thanh Xuân, thị trấn Đ N, huyện L N, tỉnh Bắc Giang có tài sản là nhà ở kiên cố, trên thửa đất số 82 tờ bản đồ số 45 diện tích 77,6m^2 tại phố Thanh Xuân, thị trấn Đ N, huyện L N, tỉnh Bắc Giang có tài sản là nhà ở kiên cố nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất. Đất và tài sản gắn liền với đất không thể tách rời nhưng hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất nên hợp đồng này là hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được. Theo quy định tại khoản 1 Điều 411 Bộ luật dân sự 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 159 tờ bản đồ số 45 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 82 tờ bản đồ số 45 nói trên là hợp đồng vô hiệu.

Thứ hai, vợ chồng ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B ký 02 hợp đồng nói trên chỉ là ký kết trên giấy tờ, nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với ông chứ không phải là chuyển nhượng thật. Vợ chồng ông T, bà B vay tiền của ông từ năm 2011, đến ngày 07/4/2015 ông đã làm đơn khởi kiện đòi tiền vợ chồng ông T, quá trình Tòa án giải quyết vụ án, vợ chồng ông T thừa nhận có nợ ông số tiền nêu trên nhưng chưa đến ngày Tòa án xét xử thì vợ chồng ông T đã lập hợp đồng chuyển nhượng cả 02 thửa đất cho vợ chồng ông K (là em ruột của vợ ông T hiện nay). Từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K đến nay đã hơn 04 năm nhưng gia đình ông T vẫn sử dụng đất mà không bàn giao cho bên nhận chuyển nhượng, bố mẹ đẻ ông T là cụ Lại Văn Tường (sinh năm 1931), cụ Nguyễn Thị Nhớn (sinh năm 1933) và vợ chồng ông T vẫn sinh sống trên 02 thửa đất đã chuyển nhượng, không thay đổi nơi ở. Như vậy, việc vợ chồng ông T cùng các con ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm thay đổi tên trên

GCNQSDĐ, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án sau này chứ không phải chuyển nhượng đất thực sự.

Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 159 tờ bản đồ số 45 diện tích 69m^2 tại phố Thanh Xuân, thị trấn Đ N, huyện L N, tỉnh Bắc Giang (theo GCNQSDĐ số U 940817 do UBND huyện L N cấp ngày 26/7/2002 mang tên "hộ ông Lại Thành T") giữa ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B, chị Lại Thị T3, anh Lại Thành T1, anh Lại Hoài Thành, anh Lại Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B, hợp đồng được UBND thị trấn Đ N chứng thực số 10/2016, quyển số 01 TP/CC-CT/HĐCN ngày 03/02/2016 là hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 82 tờ bản đồ số 45 diện tích 77,6m^2 tại phố Thanh Xuân, thị trấn Đ N, huyện L N, tỉnh Bắc Giang (theo GCNQSDĐ số U 940818 do UBND huyện L N cấp ngày 26/7/2002 mang tên "hộ ông Lại Thành T") giữa ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B, chị Lại Thị T3, anh Lại Thành T1, anh Lại Hoài Thành, anh Lại Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B, hợp đồng được UBND thị trấn Đ N chứng thực số 11/2016, quyển số 01 TP/CC-CT/HĐCN ngày 03/02/2016 là hợp đồng vô hiệu.

Các đồng bị đơn là ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B, chị Lại Thị T3, anh Lại Thành T1, anh Lại Hoài T2, anh Lại Văn H có văn bản ghi ý kiến như sau:

Ông Nguyễn Văn C không có quyền khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 159 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 82 giữa gia đình ông T với vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B là vô hiệu. Do ông Nguyễn Văn C không có tên trong 02 hợp đồng chuyển nhượng và không có quyền, nghĩa vụ gì liên quan đến 02 thửa đất. Giao dịch chuyển nhượng giữa gia đình ông T với vợ chồng ông K, bà B là ngay tình, hợp pháp, do các bên tự nguyện, không xâm phạm tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông C.

Ông C cho rằng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa gia đình ông T và vợ chồng ông K, bà B là giao dịch nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với ông C là không đúng. Ngày 03/02/2016, gia đình ông T đã thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất cho vợ chồng ông K, bà B. Trong khi ngày 28/11/2017, Tòa án nhân dân huyện Lục Nam mới xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa gia đình ông T với ông C. Việc giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất được thực hiện trước khi Tòa án xét xử xong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông T với ông C.

Mặt khác, gia đình ông T không nhận được thông báo gì liên quan đến việc phải thi hành án; phía ông C cũng không cung cấp được bất cứ văn bản, thông báo

gì của Chấp hành viên về việc gia đình ông T trốn tránh nghĩa vụ trả nợ hoặc các thông báo, quyết định liên quan đến việc kê biên tài sản.

Do vậy, các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân K và bà Nguyễn Thị B có văn bản ghi ý kiến như sau:

Ông Nguyễn Văn C không có quyền khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 159 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 82 giữa vợ chồng ông K với gia đình ông Lại Thành T là vô hiệu. Ông C không có tên trong 02 hợp đồng chuyển nhượng và không có quyền, nghĩa vụ gì liên quan đến 02 thửa đất trên. Giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông K với gia đình ông T là ngay tình, hợp pháp. Do vậy yêu cầu khởi kiện của ông C là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Ủy ban nhân dân thị trấn Đ N, do ông Đào Xuân Hải là chủ tịch đại diện trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B, chị Lại Thị T3, anh Lại Thành T1, anh Lại Hoài Thành, anh Lại Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ N chứng thực số 10/2016, quyển số 01/TP/CC-CT/HĐCN ngày 03/02/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B, chị Lại Thị T3, anh Lại Thành T1, anh Lại Hoài Thành, anh Lại Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ N chứng thực số 11/2016, quyển số 01/TP/CC-CT/HĐCN ngày 03/02/2016. Hai bản hợp đồng trên do ông Đào Xuân Hải là Phó Chủ tịch UBND thị trấn Đ N thực hiện ký chứng thực, ông Lê Văn Đàm – Công chức địa chính là người trực tiếp nhận, kiểm tra đối với 02 hồ sơ trên. Tại thời điểm 02 bên thực hiện việc chuyển nhượng, UBND thị trấn Đ N không nhận được bất cứ văn bản, giấy tờ gì liên quan đến việc đề nghị tạm dừng thực hiện việc chuyển nhượng, giao dịch đối với các diện tích đất đó và sau khi kiểm tra các thủ tục đảm bảo, UBND thị trấn Đ N đã thực hiện việc chứng thực đối với 02 hợp đồng nêu trên. Việc chứng thực được thực hiện tại trụ sở UBND thị trấn Đ N, có mặt đầy đủ các bên tham gia giao dịch là ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B, chị Lại Thị T3, anh Lại Thành T1, anh Lại Hoài T2, anh Lại Văn H và ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B và đại diện UBND thị trấn Đ N là ông Đào Xuân Hải (Phó Chủ tịch).

UBND thị trấn Đ N đã thực hiện việc chứng thực đúng theo Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Y (Vợ ông Nguyễn Văn C): Quá trình giải quyết vụ án, bà Yến có ý kiến thống nhất với ý kiến của ông C, ngoài ra bà Yến không cung cấp lời khai gì khác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải, nhưng các bên không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của các bị đơn trình bày: Tài liệu trong hồ sơ thể hiện, tháng 8/2018 ông C được biết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Lại Thành T và vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B. Như vậy đến thời điểm nộp đơn khởi kiện ra Tòa án đã hết thời hiệu khởi kiện. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông T và vợ chồng ông K là giao dịch tự nguyện, hợp pháp, ông C không liên quan đến các hợp đồng này. Ông C cho rằng việc chuyển nhượng của ông T là nhằm tẩu tán tài sản, nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh. Ông Lại Thành T có ý thức trả nợ cho ông C nhưng hiện chưa trả được vì hoàn cảnh khó khăn, chưa có tiền chứ không phải ông T trốn tránh. Điều này chứng minh qua việc ngày 23/9/2020 ông Lại Thành T đã trả nợ thay cho ông C số tiền 238.800.750 đồng tại Biên lai số 0001237 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam (Thi hành theo bản án số 77/2015/DS-PT ngày 01/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang).

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Lại Thành T và vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, các bên chuyển nhượng thực tế, với số tiền cụ thể. Việc hiện nay vợ chồng ông K, bà B vẫn cho bố, mẹ, vợ ông T ở trên số nhà 66 phố Thanh Xuân, thị trấn Đ N là có hợp đồng cho thuê nhà giữa ông K và gia đình ông T. Yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử bác bỏ yêu cầu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND thị trấn Đ N, bà Nguyễn Thị Y vắng mặt: Hội đồng xét xử công bố lời khai của người vắng mặt có trong hồ sơ vụ án.

Tại Phiên tòa sơ thẩm

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C trình bày:

- Trước đây ông và ông Lại Thành T quan hệ tình cảm, tin tưởng lẫn nhau nên ông cho ông T vay số tiền lớn để làm ăn. Nhưng nay ông T không có thiện chí khắc phục hậu quả, không chịu trả nợ. Hoàn cảnh của ông C vì vậy rất khó khăn, hiện ông đang phải đi ở nhờ người khác.

- Vấn đề người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày việc ông T đã trả nợ thay cho ông C theo Quyết định tại Bản án số 11/2015/DSST ngày

20/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam. Ông không biết gì về việc này vì không thấy cơ quan chức năng nào thông báo.

- Hiện nay bố, mẹ, vợ, con của ông T vẫn đang sinh sống trên nhà đất số 66 phố Thanh Xuân, thị trấn Đ N mà gia đình ông T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B.

- Ông T khai là đã trả nợ thay cho ông theo Bản án số 11/2015/DSST ngày 20/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam nhưng không T vẫn không chịu trả tiền nợ cho ông theo Bản án số 35/2018/DS-PT ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Hai thửa đất và tài sản trên đất mà gia đình ông T chuyển nhượng cho ông K, bà B thực tế có trị giá rất lớn (khoảng trên dưới 10 tỷ đồng) nhưng các bên lại chỉ chuyển nhượng với giá trị rất thấp (hơn 1 tỷ đồng) là không bình thường.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Lại Thành T và vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B không thuộc trường hợp bị vô hiệu theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Hợp đồng do các bên ký kết và được UBND thị trấn Đ N chứng thực là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, chứ không chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất như phía nguyên đơn nêu ra.

- Đối tượng chuyển nhượng là công khai, không gian dối.

- Hoàn cảnh của ông Lại Thành T là do bị vỡ nợ, hiện nay vẫn còn nợ rất nhiều người chưa trả được, chứ không phải ông T trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

- Hiện nay bố mẹ, vợ ông T vẫn đang sinh sống trên số nhà 66 (đã chuyển nhượng cho ông K, bà B) là vì: Ông K và bà B là chị em ruột, mặc dù nhà đất gia đình bà B đã chuyển nhượng cho ông K nhưng việc ông K vẫn cho bà B ở là do tình cảm gia đình, phù hợp với đạo đức xã hội. Mặt khác giữa các bên có hợp đồng thuê nhà.

- Khi ông Nguyễn Văn C khởi kiện đối với ông Lại Thành T vào năm 2015, tại thời điểm đó ông C không yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản là nhà đất số 66 phố Thanh Xuân, thị trấn Đ N của gia đình ông T.

- Hiện nay ông Lại Thành T vẫn đang cố gắng làm ăn để trả nợ, chứ không trốn tránh như trình bày của phía nguyên đơn.

- Việc thỏa thuận về trị giá tài sản khi chuyển nhượng là quyền của các bên được pháp luật về dân sự cho phép thỏa thuận. Mặc dù trị giá tài sản thực tế lớn hơn trị giá ghi trong hợp đồng nhưng hai bên là quan hệ gia đình nên có sự chia sẻ và hỗ trợ nhau, việc đó không có gì là bất thường và đây không phải căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Từ những nội dung nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 08/4/2022 của Toà án nhân dân huyện Lục Nam đã quyết định:

Áp dụng các điều 26, 35, 40, 91, 92, 147, 227, 228, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 121, 122, 124, 129, 136, 388 và 389 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 117, 119, 134, 138, 500 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn Đ N, huyện L N, tỉnh Bắc Giang chứng thực số 10/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 11/2016 cùng ngày 03/02/2016 giữa ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B, anh Lại Thành T1, anh Lại Hoài T2, anh Lại Văn H, chị Lại Thị T3 với ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 21/4/2022, ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn Đ N, huyện L N, tỉnh Bắc Giang chứng thực số 10/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 11/2016 cùng ngày 03/02/2016 giữa ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B, anh Lại Thành T1, anh Lại Hoài T2, anh Lại Văn H, chị Lại Thị T3 với ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C không thay đổi, bổ sung rút yêu cầu khởi kiện, không thay đổi, bổ sung rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn Chuyên và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Từ ngày 17/7/2011 đến ngày 20/12/2011, vợ chồng ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B vay của Nguyễn Văn C tổng số tiền là 6.786.450.000 đồng, sau khi ông C đòi miệng nhiều lần không được thì ngày 07/4/2015 ông C làm đơn khởi kiện vợ chồng ông T, bà B tới TAND huyện Lục Nam để đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông T, bà B trả nợ. Ngày 07/5/2015, TAND huyện Lục Nam thụ lý vụ án và thông báo cho bị đơn là ông T, bà B biết. Sau khi bị khởi kiện, vào ngày 03/02/2016, vợ chồng ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B cùng các con là chị Lại

Thị T3, anh Lại Thành T1, anh Lại Hoài Thành, anh Lại Văn H đã lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 159 tờ bản đồ số 45 diện tích 69m2 tại phố Thanh Xuân, thị trấn Đ N và thửa đất số 82 tờ bản đồ số 45 diện tích 77,6m tại phố Thanh Xuân, thị trấn Đ N cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B. Ông C cho rằng việc chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên chỉ là giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án bởi vì:

- Tại thời điểm gia đình ông T lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, vợ chồng ông T biết rõ đang bị tôi khởi kiện đòi tiền, để trốn tránh việc trả nợ, tẩu tán tài sản, gia đình ông T đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giả tạo (chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân K là em ruột của bà Nguyễn Thị B), thực tế sau khi lập hợp đồng hai bên không bàn giao đất cùng tài sản trên đất cho nhau, cả gia đình ông T vẫn đang sử dụng 02 thửa đất nói trên cùng toàn bộ tài sản trên đất từ năm 2016 cho đến nay.

- Giá chuyển nhượng 02 thửa đất ghi tại hợp đồng thấp hơn nhiều lần so với giá thị trường là thể hiện sự gian dối.

Việc chuyển nhượng đất giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của ông Lại Thành T đã rất rõ ràng nhưng bản án sơ thẩm không xem xét kỹ mà bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không khách quan. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Văn C, Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 159 tờ bản đồ số 45 diện tích 69m2 tại phố Thanh Xuân, thị trấn Đ N, huyện L N, tỉnh Bắc Giang giữa ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B, chị Lại Thị T3, anh Lại Thành T1, anh Lại Hoài Thành, anh Lại Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B, hợp đồng được UBND thị trấn Đ N chứng thực số 10/2016, quyển số 01 TP/CC-CT/HĐCN ngày 03/02/2016 là hợp đồng vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 82 tờ bản đồ số 45 diện tích 77,6m2 tại phố Thanh Xuân, thị trấn Đ N, huyện L N, tỉnh Bắc Giang giữa ông Lại Thành T, bà Nguyễn Thị B, chị Lại Thị T3, anh Lại Thành T1, anh Lại Hoài Thành anh Lại Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B, hợ đồng được UBND thị trấn Đ N chúng thực số 11/2016, quyển số 01 TP/Cd CT/HĐCN ngày 03/02/2016 là hợp đồng vô hiệu.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Ông Nguyễn Mạnh T4 trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn với lý do: Ngày 23/3/2016 ông Nguyễn Xuân K và bà Nguyễn Thị B đã thế chấp 02 thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lại Thành T để vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân - Chi nhánh Bắc Giang(NCB) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 058/16/HĐTC/118 -11.

Phía ngân hàng đã thực hiện đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh quá trình sử dụng đất, quá trình biến động đất đai, không đưa ngân hàng NCB vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng.

Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án tòa án cấp sơ thẩm không giải thích đối với nguyên đơn, bị đơn về hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Những sai phạm trên của Tòa cấp sơ thẩm là nghiêm trọng. Đề nghị TAND tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1 điều 310 BLTTDS hủy toàn bộ bản án giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 3, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của anh Đạo, chị Hằng, chị Doan và chấp nhận kháng nghị số 09/KNPT – VKS – DS, Ngày 24/6/2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang hủy bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự chưa phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn C nộp trong thời hạn luật định. Ông C đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo đúng quy định nên cần được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của ông K, bà B có đơn xin xét xử vắng mặt.Bị đơn và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do tại phiên tòa mở lần thứ hai. Tòa án xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 BLTTDS.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như sau:

Tại Điều 2, mục III Giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC của Tòa án nhân dân tối cao ngày 07/4/2017 đã quy định: "Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào Hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố Hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba".

Tòa cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng lại không giải thích cho các đương sự biết về việc trong trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu thì có quyền xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu như vậy là không đúng với hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao.

Trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa điều tra xác minh, thu thập đầy đủ chứng cứ nên đã đưa thiều người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quy định tại khoản 6 Điều 68 BLTTDS cụ thể:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp tài liệu chứng cứ là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 058/16/HĐTC/118 với nội dung: Ngày 23/3/2016 ông Nguyễn Xuân K và bà Nguyễn Thị B đã thế chấp 02 thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lại Thành T để vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân - Chi nhánh Bắc Giang(NCB). Qua xác minh đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân - Chi nhánh Bắc Giang thì thấy ông Nguyễn Xuân K và bà Nguyễn Thị B đã dùng tài sản là thửa đất số 159 tờ bản đồ số 45 và thửa đất số 82 tờ bản đồ số 45 để đứng ra bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH xây dựng Biển Đông vay số tiền là 4.882.000.000 đồng.

Như vậy việc tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân - Chi nhánh Bắc Giang vào tham gia tố tụng trong vụ án là bỏ lọt người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Từ những phân tích nêu trên: Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà ở cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy cần Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam , tỉnh Bắc Giang. Giao hồ sơ

vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang giải quyết lại nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung vụ án.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm. Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lục Nam để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại ông Nguyễn Văn C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0013701 ngày 21/4/2022 nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND huyện Lục Nam;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS huyện Lục Nam;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Việt Hùng

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Văn Quyết **Phạm Thị Minh Hiền** **Nguyễn Thị Hương Giang**

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Văn Quyết **Phạm Thị Minh Hiền** **Nguyễn Thị Hương Giang**

Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất: Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Lại Thành T và vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B thể hiện: Hợp đồng được chứng thực tại UBND thị trấn Đ N, huyện L N, tỉnh Bắc Giang. Trình tự, thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Các Hợp đồng chuyển nhượng đều được chứng thực theo đúng quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch.

Theo quy định tại Điều 388 và Điều 389 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Hợp đồng dân sự là sự thoả thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự, việc thực hiện hợp đồng dựa trên nguyên tắc "Tự do giao kết hợp đồng nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội" và "Tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác, trung thực và ngay thẳng".

Mặt khác các hợp đồng này không thuộc trường hợp bị vô hiệu theo quy định tại Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005 vì không thuộc các trường hợp quy định từ Điều 127 đến Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005.

Thứ hai: Về việc nguyên đơn cho rằng việc thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Nghĩa vụ trả nợ của ông Lại Thành T đối với ông Nguyễn Văn C tại Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2018/DS-PT ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang được tính kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (tức ngày 24/5/2018). Trong khi các bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Lại Thành T và vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B được thực hiện vào ngày 03/02/2016, tức là trước khi có Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Mặt khác, các bên tranh chấp về khoản nợ phát sinh năm 2015, đến năm 2018 mới được giải quyết xong, tại thời điểm ông C nộp đơn khởi kiện đến Tòa án năm 2015, ông C không yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất số 159, 82 tờ bản đồ số 45 của hộ gia đình ông T, thời điểm chuyển nhượng các tài sản này không thuộc diện bị kê biên để đảm nảo thi hành trong vụ án khác nên UBND thị trấn Đ N thực hiện chứng thực hợp đồng là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật.

Do vậy, việc ông Nguyễn Văn C cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Lại Thanh Tuyên và phía vợ chồng ông Nguyễn Xuân K, bà Nguyễn Thị B là giả tạo để nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, xét căn cứ kháng cáo này của ông C là không có cơ sở.

Thứ ba: Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng, Tòa án nhân dân huyện Lục Nam đã ban hành bản án sơ thẩm số 11/2015/DSST ngày 20/7/2015 và Bản án số 77/2015/DSPT ngày 01/12/2015 của TAND tỉnh Bắc Giang buộc ông Lại Thành T phải liên đới với Nguyễn Văn C, ông Trương Văn Lương, ông Nguyễn Văn Vượng trả cho ông Đỗ Thanh Tùng số tiền 955.203.000 đồng, theo quy định của pháp luật, việc chuyển nhượng đất sau khi có bản án như vậy là tẩu tán tài sản. Việc chuyển nhượng đất giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của ông Lại Thành T: HĐXX thấy đây là hai vụ việc khác nhau, việc tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông T và vợ chồng ông K, bà B không liên quan đến trách nhiệm trả nợ giữa ông Nguyễn Văn C và ông Đỗ Thanh Tùng, do vậy không có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của ông Lại Thành T.

Thứ 4: Giá chuyển nhượng 02 thửa đất ghi tại hợp đồng thấp hơn nhiều lần so với giá thị trường là thể hiện sự gian dối. Xét thấy việc giao kết hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận giữa các bên, thỏa thuận này là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 389 Bộ luật dân sự năm 2005. Nguyên đơn lấy đây là lý do để yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử thấy: Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 08/4/2022 của Toà án nhân dân huyện Lục Nam.

Ông Nguyễn Văn C sinh ngày 23/01/1964, đến khi Tòa cấp sơ thẩm xét xử là ngày 08/4/2022, như vậy ông C đã đủ 60 tuổi thuộc trường hợp là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định ông C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng. Tòa cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

Do ông Nguyễn Văn C thuộc đối tượng người cao tuổi được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;