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

Bản án số: 37/2024/DS-PT
Ngày: 22 - 3 - 2024
V/v "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Ông Đặng Ngọc Bình

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 và 22 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 248/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 396/2023/QĐ-PT ngày 04/12/2023 và Thông báo số 69/TB-PT ngày 08/3/2024 về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Kim T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số G Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai S, sinh năm 1998; địa chỉ: Số A T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2024. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Phương Đại N - Công ty L - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L; địa chỉ: Số A T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Thái Â, sinh năm 1978; bà Phan Thị T1, sinh năm 1979; địa chỉ: Lô A Khu Q - H, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên lạc: Số A N, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông Â có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị T1: Ông Hoàng Thái Â. Văn bản ủy quyền ngày 02/8/2023. Có mặt.

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

3.1. Ông Ngô Huy C; địa chỉ: Số G Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.2. Bà Vi Thị Thu T2; địa chỉ: Số A thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; trụ sở: Số H đường C tháng B, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang K; chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Xuân T3; chức vụ: Chấp hành viên. Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2023. Có mặt.

3.4. Văn phòng C1; trụ sở: Số E T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương A; chức vụ: Trưởng Văn phòng. Vắng mặt.

3.5. Chị Hoàng Thị Phương U; địa chỉ: Lô A Khu Q - H, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.6. Anh Phan Văn B; địa chỉ: Lô A Khu Q - H, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.7. Cháu Hoàng Thái T4, sinh năm 2006; địa chỉ: Lô A Khu Q - H, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Thái Â, bà Phan Thị T1; địa chỉ: Lô A Khu Q - H, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông Â có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Đặng Thị N1; địa chỉ: Số G T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

4.2. Bà Ngô Thị Minh T5; địa chỉ: Số E B, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

4.3. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Đ1; trụ sở: Số B Khu H, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim T trình bày:

Ngày 01/9/2018, giữa bà và ông Â, bà T1 ký hợp đồng đặt cọc (viết tay) thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất số 630, tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tại Lô A, khu quy hoạch dân cư P-H, Phường B, thành phố Đ; ngày 01/9/2018, bà đưa trước cho ông Â, bà T1 1.800.000.000đ; ngày 01/10/2018, tại Văn phòng C1 hai bên ký với nhau "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số 9139, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGG với giá thỏa thuận chuyển nhượng 5.500.000.000đ, ngày 01/10/2018 hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng trên bằng "Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất)" công chứng số 9140, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGG và thỏa thuận ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" công chứng số 9141, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGG với giá ghi trong hợp đồng 1.000.000.000đ. Ngày 01/10/2018, bà thanh toán số tiền còn lại 3.700.000.000đ cho ông Â, bà T1, mục đích ký hợp đồng 9141 thay hợp đồng 9139 để giảm thuế cho ông Â, bà T1. Còn giá chuyển nhượng thực tế vẫn là 5.500.000.000đ, bà đã thanh toán đủ; ngày 01/10/2018, ông Â, bà T1 giao nhà đất cho bà. Sau khi nhận chuyển nhượng bà nộp hồ sơ chuyển nhượng đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ để sang tên nhưng do Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của bà T2 và Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt có văn bản yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên chưa thực hiện được thủ tục sang tên cho bà, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất vẫn đứng tên ông Â, bà T1.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số 9139, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGG do Văn phòng C1 công chứng ngày 01/10/2018; hủy "Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất)" số 9140, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGG và hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số 9141 do Văn phòng C1 công chứng cùng ngày 01/10/2018 vì hợp đồng số 9140 và 9141 vô hiệu do giả tạo nhằm cho dấu hợp đồng số 9139. Nguyên đơn không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá tài sản tranh chấp, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Hiện hộ khẩu của bà đăng ký tại số G Đ, Phường H, thành phố Đ, nhà đất tại Lô A khu Q-H, Phường B, thành phố Đ chỉ có một mình bà sinh sống, còn chồng con của bà sinh sống tại số G Đ, Phường H, thành phố Đ.

Bị đơn ông Hoàng Thái Â, bà Phan Thị T1 trình bày:

Ông bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn. Ông bà đã chuyển nhượng nhà đất trên cho bà T với giá 5.500.000.000đ theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số 9139, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGG do Văn phòng C1 công chứng ngày 01/10/2018. Để giảm thuế, hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng số 9139 bằng "Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất)" công chứng số 9140, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGG do Văn phòng C1 công chứng ngày 01/10/2018, cùng ngày hai bên ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số 9141 do Văn phòng C1 công chứng ngày 01/10/2018

với giá ghi trong hợp đồng 1.000.000.000đ. Việc ký kết các hợp đồng trên là sự tự nguyện của hai bên, không bị ai ép buộc, ông bà xác định mục đích ký lại hợp đồng chuyển nhượng với giá 1.000.000.000đ thay cho hợp đồng giá 5.500.000.000đ là để giảm tiền đóng thuế với Nhà nước. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng, ông bà đã nhận đủ số tiền 5.500.000.000đ của bà T, khoản tiền này trả nợ vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra giao cho bà T và ông bà đã bàn giao nhà đất cho bà T, khi giao nhà đất hiện trạng đúng như thời điểm Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, bà T quản lý sử dụng không xây dựng gì thêm.

Ông bà đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá đối với tài sản tranh chấp, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngoài tài sản trên ông bà không còn tài sản nhà đất nào khác, hiện ông bà đang cư trú tại số A N, Phường E, thành phố Đ là ở nhờ nhà của bố mẹ ông Â.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vi Thị Thu T2 trình bày:

Giữa bà và ông Â, bà T1 có mối quan hệ làm ăn với nhau từ năm 2017; ông Â, bà T1 là người thu mua heo và bà là người chỉ dẫn cho ông Â, bà T1 để mua heo. Quá trình thỏa thuận làm ăn, ông Â, bà T1 trả tiền mua heo cho bà, còn bà là người đứng ra trả tiền cho các chủ heo. Tuy nhiên, thời gian sau đó ông Â, bà Thu m heo mà không trả tiền cho bà nên bà khởi kiện ông Â, bà T1.

Trong quá trình bà đang yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án, được biết ông Â, bà T1 đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho bà T (em gái ông Â) nên bà yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhằm ngăn chặn không cho ông Â, bà T1 tẩu tán tài sản để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà.

Vụ kiện của bà được Tòa án giải quyết bằng Bản án số 109/2020/DS-PT ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án nhân dân thành phố Đà Lạt thi hành án để yêu cầu ông Â, bà T1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà 5.788.037.000đ.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, hiện tài sản trên đứng tên ông Â, bà T1 và là tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bà. Bà không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt do ông Cao Xuân T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Đề nghị Tòa án không công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số công chứng 9139, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2018 do Văn phòng C1. Do hiện nay tài sản nhà đất trên đứng tên ông Â, bà T1, là tài sản duy nhất của ông Â, bà T1 được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt thực hiện thủ tục kê biên để bảo đảm

nghĩa vụ thi hành án của ông Â, bà T1 theo đơn yêu cầu thi hành án của bà T2 theo nội dung Bản án số 109/2020/DS-PT ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Huy C trình bày:

Ông là chồng của bà T. Ngày 01/9/2018, vợ chồng ông lập hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng nhà đất trên của ông Â, bà T1. Ngày 01/10/2018, vợ chồng ông cùng ông Â, bà T1 thỏa thuận ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng nhà đất trên do Văn phòng C1 chứng nhận. Ngay sau khi hợp đồng được ký kết, vợ chồng ông đã thanh toán đủ tiền, nhận tài sản nhà đất, có lập giấy nhận tiền bán nhà và bàn giao nhà đất, nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố Đ để hoàn tất thủ tục sang tên.

Ngày 08/10/2018, Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2018/QĐ-BPKCTT về việc phong tỏa khối tài sản trên để đảm bảo việc thi hành án đối với người có nghĩa vụ là ông Â, bà T1. Ngày 09/10/2020, Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 569/2020/QĐ-BPKCTT để hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2018/QĐ-BPKCTT ngày 08/10/2018. Ngày 02/11/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 05/QĐ-CCTHADS.

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Văn phòng C1 do ông Trương A trình bày:

Ngày 01/10/2018, Văn phòng C1 chứng thực các hợp đồng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 9139, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 9140, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 9141, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGD theo yêu cầu của bà T và ông Â, bà T1.Nay các bên tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Phan Văn B trình bày: Anh là cháu của bà T, anh xác nhận anh chỉ đến nhà bà T chơi và ở lại mấy hôm tại địa chỉ Lô A khu Q-H, Phường B, thành phố Đ, anh không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

Chị Hoàng Thị Phương U, anh Hoàng Thái T4 trình bày: Anh chị là con của ông Â, bà T1; hiện anh chị không sinh sống tại Lô A khu Q-H, Phường B, thành phố Đ. Anh chị đang sinh sống tại số A N, Phường E, thành phố Đ, anh chị không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

Người làm chứng Ngân hàng thương mại cổ phần Đ-Chi nhánh Đ1 do ông Cao Tiến T6 đại diện trình bày:

Ngày 07/02/2018, bà T1 ký hợp đồng vay vốn số 115/2018/7412520/HĐTD tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ-Chi nhánh Đ1 với số tiền 2.500.000.000đ, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD484348 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/02/2017. Ngày 01/10/2018, bà T1 tất toán khoản vay trên, ngân hàng đã giao trả tài sản thế chấp trên cho bà T1, ông Â. Hiện tại bà T1, ông Â không có bất kỳ nghĩa vụ trả nợ nào tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ-Chi nhánh Đ1.

Người làm chứng bà Ngô Thị Minh T5 trình bày:

Bà T cần một khoản tiền để mua lại nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ-Chi nhánh Đ1 của ông Â, bà T1 nên ngày 01/10/2018 bà cho vợ chồng bà T vay tiền và đích thân bà đã nộp số tiền 1.200.000.000đ vào Ngân hàng để giải chấp tài sản trên. Đối với việc khởi kiện của bà T, bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Đặng Thị N1 trình bày:

Bà T cần một khoản tiền để mua lại nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ-Chi nhánh Đ1 của ông Â, bà T1 nên ngày 01/10/2018 bà cho vợ chồng bà T vay tiền và đích thân bà đã nộp số tiền 1.300.000.000đ vào Ngân hàng để giải chấp tài sản trên. Đối với việc khởi kiện của bà T, bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt. Xử.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự" của bà Hoàng Thị Kim T đối với ông Hoàng Thái Â, bà Phan Thị T1 về việc yêu cầu tuyên hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" công chứng số 9141, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 01/10/2018.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Kim T đối với ông Hoàng Thái Â, bà Phan Thị T1 về việc công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số 9139, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 01/10/2018 và yêu cầu hủy "Hợp đồng hủy hỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất" số 9140, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 01/10/2018.

Hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" công chứng số 9141, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 lập ngày 01/10/2018 giữa bà Hoàng Thị Kim T và ông Hoàng Thái Â, bà Phan Thị T1 đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 630, tờ bản đồ số 10 (C69 - IV - B - a) tại Lô A, khu quy hoạch dân cư P-H, Phường B, thành phố Đ với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ.

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 27/9/2023, nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim T kháng cáo đề nghị sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông Â và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt (do ông T5 là người đại diện theo ủy quyền) không kháng cáo, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số 9139 quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 01/10/2018, tuyên bố hợp đồng này không còn hiệu lực pháp luật; tuyên bố hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất được công chứng số 9140 quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 01/10/2018 không bị vô hiệu; còn các phần khác giữ nguyên như bản án sơ thẩm đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà T khởi kiện yêu cầu công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số 9139, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGG do Văn phòng C1 công chứng ngày 01/10/2018 (viết tắt là hợp đồng số 9139); hủy "Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất" số 9140, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGG do Văn phòng C1 công chứng ngày 01/10/2018 (viết tắt là hợp đồng số 9140); hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số 9141 do Văn phòng C1 công chứng ngày 01/10/2018 (viết tắt là hợp đồng số 9140). Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự" là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Ông Â, bà T1 và bà T lập hợp đồng đặt cọc viết tay ghi ngày 01/9/2018, thể hiện bà T đặt cọc 1.800.000.000đ để thỏa thuận nhận chuyển nhượng tài sản nhà đất thuộc thửa đất số thửa 630, tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tại Lô A, khu quy hoạch dân cư P-H, Phường B, thành phố Đ. Tại thời điểm ký

kết hợp đồng đặt cọc tài sản đang được ông Â, bà T1 thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ-Chi nhánh Đ1 để vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 115/2018/7412520/HĐTD ngày 07/02/2018. Ngày 01/10/2018, bà Đặng Thị N1, bà Ngô Thị Minh T5 cho bà T vay tiền để nộp cho Ngân hàng và giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng.

Ngày 01/10/2018, ông Â, bà T1 và bà T ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số 9139, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng, thể hiện hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 64m2 (diện tích xây dựng 63,80m2, diện tích sàn 191,40m2) thuộc thửa đất số 630, tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn B1, bà Lương Thị Thùy D ngày 15/02/2017 theo giấy chứng nhận số CD 484348 được điều chỉnh sang tên ông Â, bà T1 ngày 13/3/2017 tại Lô A, khu quy hoạch dân cư P-H, Phường B, thành phố Đ với giá 5.500.000.000đ.

Ngày 01/10/2018, hai bên ký "Hợp đồng hủy hỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất" số 9140, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 để hủy bỏ hợp đồng chyển nhượng số 9139 và ký lại "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số 9141, quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng với giá 1.000.000.000đ.

Ngày 01/10/2018, hai bên lập "Giấy nhận tiền bán nhà và bàn giao nhà" thể hiện bà T giao số tiền 3.700.000.000đ cho ông Â, bà T1 và nhận nhà đất bàn giao.

Như vậy, trên thực tế, hợp đồng số 9139 đã bị hủy bỏ bằng hợp đồng số 9140 và được thay thế bằng hợp đồng số 9141, ông Â, bà T1 đã nhận số tiền 5.500.000.000đ và giao nhà đất cho bà T quản lý, sử dụng từ ngày 01/10/2018 đến nay.

[2.2] Ông Â, bà T1 và bà T2 có mối quan hệ làm ăn với nhau, ông Â, bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà T2, do đó bà T2 khởi kiện ông Â, bà T1 yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2018/QĐ-BPKCTT ngày 08/10/2018 và Quyết định hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 569/2020/QĐ-BPKCTT ngày 09/10/2020. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà T2 có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 16/10/2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với nhà đất trên. Ngày 02/11/2020 ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên đối với tài sản trên của ông Â, bà T1 để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án đối với số tiền 5.788.037.000đ theo yêu cầu thi hành án của bà T2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng số 9139 và yêu cầu hủy hợp đồng số 9140 là có căn cứ vì hợp đồng số 9139 đã được các bên tự nguyện hủy bỏ bằng hợp đồng số 9140 và được thay thế bằng hợp đồng số 9141 nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên hợp đồng số 9139 không còn hiệu lực và

hợp đồng số 9140 không bị vô hiệu là chưa xem xét, giải quyết triệt để những vấn đề khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn thừa nhận nội dung của hợp đồng số 9141 ghi giá trị hợp đồng 1.000.000.000đ nhằm mục đích trốn thuế và là hợp đồng giả tạo để nhằm che dấu hợp đồng số 9139 mà các bên đã ký kết trước đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng số 9141 là có căn cứ. Tuy nhiên, trên thực tế ông Â, bà T1 thừa nhận đã nhận đủ số tiền 5.500.000.000đ do bà T thanh toán (gồm số tiền trả tại ngân hàng và số tiền đưa thêm trực tiếp) và giao nhà đất cho bà T quản lý, sử dụng từ ngày 01/10/2018. Mặt khác, nhà đất đứng tên ông Â, bà T1 này đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt kê biên theo yêu cầu của bà Vi Thị Thu T2. Như vậy, trong trường hợp này cần giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng nói trên vì tài sản này hiện đang bị kê biên và người quản lý tài sản này là nguyên đơn thì mới đảm bảo được quyền lợi của các bên.

[2.4] Xét thấy, các nội dung trên Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập làm rõ, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao cho Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại theo thủ tục chung. Do hủy án nên không xem xét giải quyết yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Do hủy án nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn 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.

Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Kim T số tiền 300.000đ đã tạm nộp theo biên lai thu số 0012147 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

3. Về chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Đà Lạt;
- Chi cục THADS thành phố Đà Lạt;
- Người tham gia tố tụng (12);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (03).

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

Đã ký

Nguyễn Thành Tâm