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

Bản án số: 28/2021/DS - PT

Ngày 26 - 11 - 2021

V/v *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Văn Đài

Các Thẩm phán: Ông Đặng Phi Long và ông Phạm Ngọc Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Quỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/11/2021, 26/11/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2021/TLPT-DS ngày 19/8/2021 về *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu"* do bản án dân sự số 14/2021/DS-ST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2021/QĐ-PT ngày 09/9/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 57/2021/QĐ-PT ngày 24/9/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 58/2021QĐ-PT ngày 25/10/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P

Địa chỉ: Tổ 11, phường C, thành phố C, tỉnh Lào Cai. Có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Vũ Thanh H; Anh Phạm Tuấn A. Cùng địa chỉ: Số nhà 386, đường K, phường C, thành phố C, tỉnh Lào Cai (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, anh Tuấn A là ông Lê Tiến T. Địa chỉ: Cụm 7, xã T, huyện P, thành phố Hà Nội. (Theo giấy ủy quyền ngày 22/10/2021). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Mai Xuân H. Địa chỉ: Thôn H, xã V, thành phố C, tỉnh Lào Cai (Vắng mặt). *Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Xuân H:* Ông Đào Đức T - Địa chỉ: E102, chung cư G, 151 Y, phường Y, quận Z, thành phố Hà Nội (Theo giấy ủy quyền ngày 04/01/2021). Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng L - Địa chỉ: Số 103, đường L, phường L, thành phố C, tỉnh Lào Cai. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Dương Quang V- Chức vụ: Trưởng Văn phòng (Vắng mặt).

4. Những người kháng cáo: Các bị đơn gồm: Bà Vũ Thanh H, anh Phạm Tuấn A và ông Mai Xuân H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị P và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm:

Tháng 5/2019, bà Nguyễn Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Vũ Thanh H phải có nghĩa vụ trả tổng số tiền gốc và lãi là 4.287.667.000 đồng. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C đã xét xử tuyên buộc bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà P tổng số tiền gốc và lãi là 4.287.667.000 đồng.

Không đồng ý bản án sơ thẩm bà H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Trong quá trình Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đang giải quyết theo thủ tục phúc thẩm, ngày 24/02/2020 bà H có hành vi tẩu tán tài sản bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) và tài sản gắn liền với đất số: 238, quyển số 01-2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2020 do Văn phòng công chứng L chứng nhận với nội dung: Bà Vũ Thanh H, anh Phạm Tuấn A chuyển nhượng cho ông Mai Xuân H QSDĐ đối với thửa đất có GCNQSDĐ số Y 095873 do Ủy ban nhân dân thị xã Lào Cai cấp ngày 28/01/2004 mang tên hộ bà H, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01283 QSDĐ/T.X – 2004.Q7-92 được quyền sử dụng 70m^2 tại tổ 26, phường M, thị xã Lào Cai (nay là thành phố C), tỉnh Lào Cai số tờ bản đồ P13-13, thửa số 18, diện tích 70m^2. Trên thửa đất có một căn nhà xây 06 tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 400m^2 với giá 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*). Khi bà P biết đã đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với Hợp đồng CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: 238, quyển số 01-2020 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 06/3/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã chấp nhận yêu cầu ra quyết định số 45/2020/QĐ-BPKCTT phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 095873 do Ủy ban nhân dân thị xã Lào Cai cấp ngày 28/01/2004 cho hộ bà Vũ Thanh H và tài sản trên đất là căn nhà xây 06 tầng, địa chỉ: tổ 26, đường K, phường C, thành phố C, tỉnh Lào Cai (Để đảm bảo thi hành án của người có nghĩa vụ là bà H số tiền nợ cho bà P).

Bản án dân sự phúc thẩm số: 19/2020/DS-PT ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai cũng đã tuyên giữ nguyên Bản án sơ thẩm số

28/2019/DSST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, buộc bà H trả cho bà P số tiền là 4.287.667.000 đồng. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Ngày 5/10/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C đã ra quyết định thi hành án. Trong quá trình giải quyết tài sản của người có nghĩa vụ, do có liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: 238, quyển số 01-2020 TP/CC-SCC/HĐGD cần phải được giải quyết. Để đảm bảo quyền lợi của mình, bà P khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố C tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: 238, quyển số 01-2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2020 do Văn phòng công chứng L chứng nhận cho bên chuyển nhượng đất là bà Vũ Thanh H; Phạm Tuấn A và bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Xuân H là hợp đồng vô hiệu do bà P đang thực hiện đảm bảo tại Ngân hàng theo quyết định số: 45/2020/QĐ-BPKCTT của Tòa án.

Bị đơn bà Vũ Thanh H; anh Phạm Tuấn A đề nghị (cùng một ý kiến và nội dung) như sau:

Bà H là chủ sở hữu, sử dụng diện tích nhà đất tại tổ 26, đường K, phường Phố Mới, thành phố C, tỉnh Lào Cai theo GCNQSDĐ số Y 095873 do UBND thị xã Lào Cai cấp ngày 28/1/2004 và tài sản gắn liền với thửa đất này. Ngày 24/02/2020, bà H và con trai Phạm Tuấn A đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Mai Xuân H. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong. Bà H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, nhà đất đã bàn giao cho ông Hòa. Nên việc Tòa án thụ lý vụ án số 87/TB-TLVA ngày 18/11/2020 về giải quyết đơn yêu cầu bà P để hủy Hợp đồng CNQSDĐ đã xác lập giữa bà H và ông Hlà hoàn toàn trái pháp luật. Do bà H không thế chấp hay đặt cọc GCNQSDĐ cho bà P để đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ nào đối với bà P. Do đó, bà P không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất đã xác lập giữa bà H với ông H. Vì vậy, yêu cầu Tòa án đình chỉ việc giải quyết vụ án và trả lại đơn khởi kiện cho Nguyên đơn.

Bị đơn ông Mai Xuân H, Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn ông Đào Đức T trình bày cùng nội dung như sau:

Ngày 24/02/2020, giữa ông H với bà H lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, được công chứng tại Văn phòng công chứng L, thành phố C. Việc mua bán chuyển nhượng là hợp pháp, ngay tình, ông đã trả toàn bộ tiền chuyển nhượng và được bà H bàn giao tài sản nhà. Tại thời điểm lập Hợp đồng không có văn bản của cơ quan có thẩm quyền nào phong tỏa, yêu cầu, ngăn chặn việc mua bán, chuyển nhượng đối với tài sản mà ông H đã nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thanh H. Hơn nữa, bà H cũng cam đoan tài sản trên không dùng vào việc bảo đảm, thế chấp, vay nợ bất kỳ một tổ chức, cá nhân nào. Việc chuyển nhượng có sự đồng thuận của thành viên trong hộ gia đình bà H là ông Phạm Tuấn A. Ngày 02/3/2020 ông Hđã nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và được cấp giấy hẹn trả kết quả vào

ngày 16/3/2020. Tuy nhiên, ngày 10/3/2020 ông được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thông báo chưa giải quyết và trả lại hồ sơ với lý do: Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản CNQSDĐ là tài sản ông đã nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thanh H. Ông cũng không nhận được thông báo của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản ông đã mua.

Tháng 03/2020 ông đã ký Hợp đồng cho thuê nhà (kinh doanh nhà nghỉ) với ông Phạm Văn B - Trú tại: xã Q, huyện X, tỉnh Thái Bình. Thời gian thuê 01 năm. Tuy nhiên, do điều kiện cá nhân không tiếp tục kinh doanh được, ông B đã xin thanh lý hợp đồng, trả lại nhà cho ông vào tháng 5/2020.

Ngày 29/6/2020 ông lại Hợp đồng cho bà Đào Thị N - Trú tại: Số nhà 266, phường C, thành phố C, tỉnh Lào Cai thuê lại ngôi nhà 6 tầng tại số nhà 310 này để kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ. Thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 01/7/2020. Giá thuê là 12.000.000 đồng/tháng, đã thanh toán hết tháng 12/2020 do ông đứng tên cho thuê nhà, tiền cho thuê ông đã nhận đủ của bà N là 02 kỳ. Kỳ đầu từ 01/7/2020 đến 30/9/2020. Kỳ 2 từ ngày 01/10/2020 đến hết 31/12/2020. Hiện nay người thuê (đã tự chấm dứt hợp đồng) nên ông đang quản lý nhà này. Ông H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc tuyên bố Hợp đồng CNQSDĐ và tài sản gắn liền trên đất vô hiệu. Nên ngày 25/2/2021 ông có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết công nhận Hợp đồng CNQSDĐ và tài sản gắn liền trên đất công chứng: 238, quyển số 01-2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng L chứng nhận ngày 24/2/2020 cho ông.

Người đại diện theo pháp luật của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L là ông Dương Quang V trình bày:

Hồ sơ do người yêu cầu Công chứng cung cấp có đủ GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bản chính, các giấy tờ tài liệu về nhân thân người tham gia giao dịch, thấy có đủ căn cứ pháp lý để giao kết Hợp đồng. Các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết giữa hai bên là tự nguyện không bị ép buộc hay lừa dối. QSDĐ và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà Vũ Thanh H, không bị cấm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo việc thi hành án. Nội dung thỏa thuận không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó việc Công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 238, quyển số 01- 2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/2/2020 giữa bà Vũ Thị H, ông Phạm Tuấn A và ông Mai Xuân H là hoàn toàn hợp pháp. Khi công chứng Hợp đồng, Văn phòng công chứng không biết bà P là ai, quan hệ thế nào với các bên ghi trong Hợp đồng. Từ đó Văn phòng công chứng L không nhận được khiếu nại nào về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng nêu trên. Không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng CNQSDĐ tài sản trên đất là vô hiệu.

Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 238, quyển số 01-2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/2/2020 do Văn phòng công chứng L chứng nhận cho bên chuyển nhượng đất là bà Vũ Thanh H, ông Phạm Tuấn A thường trú tại: số nhà 310, đường K, phường C, thành phố C, tỉnh Lào Cai và bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Xuân H, thường trú tại: Thôn H, xã V, thành phố C, tỉnh Lào Cai là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Xuân H về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 238, quyển số 01-2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/2/2020 do Văn phòng công chứng L chứng nhận cho bên chuyển nhượng đất là bà Vũ Thanh H, ông Phạm Tuấn A thường trú tại: số nhà 310, đường K, phường C, thành phố C, tỉnh Lào Cai và bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Xuân H, thường trú tại: Thôn H, xã V, thành phố C, tỉnh Lào Cai. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 05/7/2021, bà Vũ Thanh H, anh Phạm Tuấn A kháng cáo bản án để giải quyết lại vụ án theo quy định. Ngày 06/7/2021 bị đơn ông Mai Xuân H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Lào Cai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm do Hợp đồng ngay tình không bị vô hiệu; Việc phân định tài sản giữa bà H và anh Tuấn A trong khối tài sản chung và Bản án tuyên vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đúng; Tòa án sơ thẩm cấp, tống đạt quyết định hoãn phiên tòa có sự nhầm lẫn gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông và vi phạm nguyên tắc bảo mật của đương sự ở vụ án khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P có đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các bị đơn bà H, anh Tuấn Avà ông Mai Xuân H giữ nguyên nội dung kháng cáo không nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện

đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn bà Vũ Thanh H, anh Phạm Tuấn A và ông Mai Xuân H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 22/06/2021 của TAND thành phố C. Vì Hợp đồng CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: 238, quyển số 01-2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/2/2020 do Văn phòng công chứng L chứng nhận trước khi mua bán bà H đã biết là tài sản duy nhất để trả nợ cho bà P nên có ý tẩu tán và đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 45/QĐ-ADBPKCTT ngày 06/3/2020 để đảm bảo thi hành của người có nghĩa vụ do trước đó cấp sơ thẩm đã xác định bà H phải có nghĩa vụ trả nợ là 4.287.667.000 đồng (Bà P cũng đang bị gửi giữ tiền đảm bảo tài sản phong tỏa tại Ngân hàng) và tài sản của bà H đã bị cơ quan Thi hành án dân sự kê biên giao bảo quản do việc chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất cho ông H có tranh chấp, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho đăng ký và cấp GCNQSDĐ theo quy định tại Điều 503 BLDS nên bị vô hiệu là có căn cứ, đề nghị tuyên án phí cho đương sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra xem xét đầy đủ, toàn diện tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ và yêu cầu của các bên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về hình thức đơn kháng cáo*: Đơn kháng cáo của bà Vũ Thanh H, anh Phạm Tuấn A nộp ngày 05/7/2021 và của ông Mai Xuân H nộp ngày 06/7/2021 có đầy đủ các nội dung, đúng hình thức theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đều nộp trong thời hạn luật định là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] *Về đối tượng, thẩm quyền, quan hệ pháp luật và thời hiệu khởi kiện:* Vụ án do bà Nguyễn Thị P khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu là Hợp đồng CNQSDĐ do Văn phòng công chứng L có trụ sở tại thành phố C chứng nhận ngày 24/02/2020; Các đương sự đều có hộ khẩu tại thành phố C, tỉnh Lào Cai, cùng nơi có trụ sở của tổ chức hành nghề Công chứng thực hiện; Quan hệ pháp luật giải quyết là "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ và tài sản trên đất vô hiệu*", cấp sơ thẩm thụ lý là đúng đối tượng, thẩm quyền và thời hiệu theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 38; điểm a, m khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 132; 155 Bộ luật dân sự.

[3] *Về quyền tham gia tố tụng*: Tại phiên tòa các đương sự đã được triệu tập hợp lệ, ông Lê Tiến T gửi đơn, bản giải trình và bà P đều có đơn xin vắng mặt hợp lệ. Đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do gồm: Ông Việt người đại diện theo pháp luật của phòng Công chứng; bà H,

anh Tuấn A và ông H nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung kháng cáo của các bị đơn*:

[4.1] *Về quyền yêu cầu khởi kiện hợp đồng vô hiệu:* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DSST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C đã xét xử: Buộc bà Vũ Thanh H phải thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị P tổng số tiền là 4.287.667.000 đồng, bà H kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 24/2/2020 Trong khi Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đang giải quyết vụ án bà H và anh Phạm Tuấn A đã lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 70m^2 QSDĐ và căn nhà 06 tầng trên đất (khoảng 400m^2) cho ông Mai Xuân H với giá 1.000.000.000 đồng, công chứng số: 238, quyển số 01-2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng L chứng nhận (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng 238*) nhưng chưa đăng ký GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở mang tên ông Hòa. Bà P thấy bà H đang bán tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ nợ nêu trên đã đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tại quyết định số 45/2020/QĐ-BPKCTT ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã chấp nhận yêu cầu của bà P *(.. phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là tài sản của bà H đang bán cho ông Hđể đảm bảo cho việc thi hành án theo Điều 111; 114; 126 BLTTDS quy định*), cũng theo bản án phúc thẩm số 19/2020/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc bà H trả cho bà P 4.287.667.000 đồng. Như vậy tài sản của bà H đã bị bà P đề nghị Tòa án phong tỏa, do bà P đang thực hiện đảm bảo bằng tiền để áp dụng biện pháp đảm bảo tại Ngân hàng theo quyết định 62/2020/QĐ-ĐBKCTT và Quyết định số 45/2020/QĐ-BPKCTT ngày 04/3/2020 của Tòa án; Tiếp đến ngày 22/10/2020 và 09/12/2020 bị cơ quan Chi cục thi hành án dân sự (THADS) cưỡng chế bằng biện pháp kê biên để thi hành án. Do tài sản khi thi hành án có tranh chấp, theo quy định tại điều 74; 75 Luật thi hành án dân sự và Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính Phủ, cơ quan THADS hướng dẫn bà P khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất hợp đồng số: 238 do Văn phòng công chứng L chứng nhận do bà H cố ý bán nhằm trốn tránh việc thi hành nghĩa vụ khoản tiền nợ trước đó đã bị Tòa án tuyên với số tài sản đảm bảo đang bị áp dụng phong tỏa là phù hợp.

[4.2] *Xét nội dung kháng cáo của các bị đơn liên quan hợp đồng chuyển nhượng số 238 ngày 24/2/2020:*

Việc kháng cáo của bà Vũ Thanh H và anh Phạm Tuấn A và một phần đơn kháng cáo của ông Mai Xuân H có cùng nội dung cho rằng Bản án sơ thẩm vi phạm về đánh giá, kết luận *"..*chuyển nhượng giả Tạo" là không đúng, không xem xét đến quyền lợi của các bị đơn. Qua các tài liệu trong hồ sơ xét thấy:

- *Về hình thức của hợp đồng*: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản số 238 ngày 24/2/2020 lập bằng văn bản, được công chứng đúng thể thức mà pháp

luật quy định. Văn phòng công chứng L thực hiện là đúng theo quy định tại Điều 40, 41 của Luật Công chứng và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai và Điều 119, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự.

- *Xét nội dung của hợp đồng:* Như phân tích, đánh giá ở mục [4.1] cho thấy bà Vũ Thanh H thừa nhận trước ngày ông Hký Hợp đồng chuyển nhượng số 238, bà H đã bị Tòa án sơ thẩm xử buộc phải trả cho bà P số tiền 4.287.667.000 đồng. Tuy Bản án sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C chưa có hiệu lực do bà H kháng cáo để xét xử phúc thẩm. Nhưng ngày 24/2/2020 bà H, anh Tuấn A lại cố ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà 06 tầng cho ông Mai Xuân H với giá tiền là 1.000.000.000 đồng (giao dịch này trong giai đoạn Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đang thụ lý giải quyết); Nhưng tiền bán nhà, bà H cũng không tự giác trả cho bà P để trừ nghĩa vụ nợ (là thể hiện sự cố ý tẩu tán). Do nhà đất chưa được đăng ký sang tên cho ông Hvà để đảm bảo tài sản cho thi hành bản án (khoản nợ) của người có nghĩa vụ theo quy định tại Điều 111; 114; 126 Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai chấp nhận áp dụng biện pháp đảm bảo. Bà P đã nộp đủ các tài liệu chứng minh việc bà H cố ý tẩu tán, bán tài sản (*là tài sản duy nhất của bà H có giá chưa bị thế chấp, cầm cố*) nhằm trốn tránh nghĩa vụ như nội dung hợp đồng số 238 và chứng minh được việc chuyển nhượng này cho ông H là chưa có hiệu lực thi hành, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho đăng ký và cấp GCNQSDĐ mang tên ông H trong sổ địa chính theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Điều 503 BLDS "*Hiệu lực của việc chuyển nhượng QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký."* và theo điểm b khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Hợp đồng số 238 chưa có hiệu lực còn bị giới hạn do bị Tòa án phong tỏa bởi " *Người phải thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phải nộp tài sản hoặc có người khác thực hiện biện pháp đảm bảo thi hành nghĩa vụ đối với bên có yêu cầu áp dụng khẩn cấp tạm thời"*. Như vậy, toàn bộ tài sản ghi trong hợp đồng chuyển nhượng số 238 của bà H đã bị bên có yêu cầu là (bà P) trước và trong khi chuyển nhượng chưa được (bà H) là người có nghĩa vụ thực hiện yêu cầu hoặc người khác là (ông H"người mua" hoặc anh Tuấn A..) thực hiện nên bị vô hiệu. Từ đó theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự thì "*Giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự ... kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*".

Cũng từ những căn cứ nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm có đối chiếu giá chuyển nhượng theo Quyết định số 56-2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Lào Cai bảng giá đất 5 năm 2020 - 2024 tại tỉnh Lào Cai để xác định có giả tạo để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba (bà P) được khách quan hay không. Kết quả cho thấy bà H chuyển nhượng toàn bộ 70m2 QSDĐ và tài sản trên đất là ngôi nhà 06 tầng (dạng nhà nghỉ) cho ông H nhưng với giá là 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng).*Trong khi theo Quyết định số 56-2019/QĐ-UBND, nguyên giá đất ở đã là 2.002.000.000 đồng là phản ánh có sự không khách quan trong giao dịch. Mặt khác để đảm bảo cho tài sản bị kê biên được xử lý đúng quy định theo

khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự và Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 về "hướng dẫn thi hành một số điều của Luật THADS" và khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự, Tòa án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 238 ngày 24/2/2020 vô hiệu là có căn cứ và đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Đối với ý kiến ông H cho rằng Tòa án sơ thẩm phân định chia tài sản giữa bà H và anh Tuấn A trong bản án là vượt quá thẩm quyền. Xét yêu cầu này thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nêu và đánh giá các văn bản có sự mâu thuẫn trong hồ sơ của hợp đồng chuyển nhượng số 238 dẫn đến vô hiệu chứ không phân định chia tài sản giữa bà H và anh Tuấn A khi giải quyết như ông nêu, nên không có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo của ông Mai Xuân H về việc Bản án tuyên Hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả vô hiệu là chưa đúng:

Xét yêu cầu này là chưa phù hợp bởi qua các tài liệu có thể hiện trong hồ sơ (Bút lục 220 đến 221) và các bản khai sau buổi công khai chứng cứ, ngày 16/4/2021, Thẩm phán giải thích hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu để các bên đương sự biết quyền lựa chọn yêu cầu giải quyết. Bà H, anh Tuấn Avà Văn phòng công chứng đều không có yêu cầu giải quyết về hậu quả pháp lý (phía người đại diện cho ông H là ông Trung có ý kiến hợp đồng 238 có hiệu lực, nếu vô hiệu bên nào sai bên đó bồi thường. Tuy nhiên các bản khai ông không yêu cầu cụ thể cho đến khi ông H phản tố đơn đến thời điểm mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ lần 2 ông H cũng không có yêu cầu giải quyết cụ thể về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là những gì (không cung cấp thiệt hại là bao nhiêu, do bên nào phải bồi thường và yêu cầu khởi kiện kèm theo). Do vậy căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án không thụ lý giải quyết yêu cầu này do không có yêu cầu cụ thể của đương sự nên không xem xét. Tuy nhiên xét thấy việc giải quyết hậu quả vô hiệu giữa ông H và bà H và anh Tuấn A nếu có sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu nên không gây thiệt hại đến quyền lợi của các bên như "*hướng dẫn ở phần 2 mục III giải đáp số 01/2017 ngày 07/4/2017 của TANDTC*" là phù hợp.

Đối với ý kiến ông H cho rằng cấp sơ thẩm khi tống đạt văn bản tố tụng nhầm lẫn gây ảnh hưởng nguyên tắc bảo mật với đương sự ở vụ án khác: Tại phiên tòa ông H không xuất trình được tài liệu để chứng minh về việc Tòa án sơ thẩm gửi nhầm văn bản tố tụng và sự nhầm lẫn văn bản đó có gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông là như thế nào. Tại (*bút lục 318 quyết định hoãn phiên tòa do chính các bị đơn vắng mặt nên cấp sơ thẩm phải hoãn phiên tòa*); Còn có vi phạm đến bảo mật thông tin của đương sự ở vụ án khác hay không cho đến nay cũng không có ai khiếu nại, nên không có căn cứ xem xét là đúng giới hạn, thẩm quyền quy định.

Từ những nhận định, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bà Vũ Thanh H, anh Phạm Tuấn A và kháng cáo về yêu cầu của ông Mai

Xuân H do không có căn cứ chấp nhận; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận nên các bị đơn gồm bà H, anh Tuấn Anh, ông Hphải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-PT ngày 22/6/2021 của Toà án nhân dân thành phố C, tỉnh Lào Cai do không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 147; Điều 148 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Bác kháng cáo của bà Vũ Thanh H, anh Phạm Tuấn A và kháng cáo của ông Mai Xuân H; Giữa nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 22/6/2021 của Toà án nhân dân thành phố C, tỉnh Lào Cai như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 238, quyển số 01-2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/2/2020 do Văn phòng công chứng L chứng nhận cho bên chuyển nhượng đất là bà Vũ Thanh H, anh Phạm Tuấn A thường trú tại: Số nhà 310, đường K, phường C, thành phố C, tỉnh Lào Cai và bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Xuân H, thường trú tại: Thôn H, xã V, thành phố C, tỉnh Lào Cai là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Xuân H về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 238, quyển số 01-2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/2/2020 do Văn phòng công chứng L chứng nhận cho bên chuyển nhượng đất là bà Vũ Thanh H, anh Phạm Tuấn A thường trú tại: Số nhà 310, đường K, phường C, thành phố C, tỉnh Lào Cai và bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Xuân H, thường trú tại: Thôn H, xã V, thành phố C, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Vũ Thanh H phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng);* Anh Phạm Tuấn A phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng);* Ông Mai Xuân H phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*. Nhưng các bị đơn được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp; Bà H đã nộp theo biên lai số 0000834 ngày 15/7/2021; Anh Tuấn A đã nộp theo biên lai số 0000835 ngày 15/7/2021; Ông H đã nộp theo biên lai số 0000838 ngày 16/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Lào Cai, xác nhận các bị đơn đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 22/6/2021 của Toà án nhân dân thành phố C, tỉnh Lào Cai do không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- TAND TP Lào Cai;
- Chi cục THADS TP Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Lương Văn Đài