

Bản án số: 75/2021/DS-PT

Ngày: 16 - 4 - 2021

V/v “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Võ Công Phương.

Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Lữ Thị Xuân Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/2020/TBTL-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2020/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã H, bị kháng cáo và Quyết định kháng nghị số 579/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/7/2020 Viện kiểm sát nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2021/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 5, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

- Bị đơn: Ông Lê Xuân Ph, sinh năm 1964. (Vắng mặt)

Bà Võ Thị L, sinh năm 1967. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 5, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Thúy P, sinh năm 1975. (Vắng mặt)

2. Ông Đoàn Thế H, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thúy P và ông Đoàn Thế H: Ông Đặng Đình Đ, sinh năm 1963. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 7 đường 19 tháng 4, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 26/3/2018 và ngày 27/11/2019).

3. Văn Phòng công chứng T.

Địa chỉ: Số 28 đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thanh B - Trưởng Văn phòng. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị C là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, trình bày:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2011/DS-ST ngày 17/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện H (nay là thị xã H) vợ chồng ông Ph bà L phải trả cho bà 158.696.000đ. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Bà làm đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H (nay là thị xã H) đã làm việc xác minh về điều kiện thi hành án, vợ chồng ông Ph bà L cam đoan không chuyển dịch tài sản là nhà và đất tại thửa số 502, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại số 09 đường H, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định. Nhưng sau đó ông Ph lại ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 75, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 06/3/2012, chuyển nhượng nhà và đất nói trên cho bà Phạm Thị Thúy P với giá 300.000.000đ, nhằm tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho Bà. Do đó, Bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 75 nói trên vô hiệu.

Bị đơn ông Lê Xuân Ph, trình bày:

Ông thừa nhận ngày 06 tháng 3 năm 2012 tại Văn phòng Công chứng T, Ông có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại số 09 đường H, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định, cho bà Phạm Thị Thúy P với giá 300.000.000đ. Thực tế nhà và đất nói trên vợ chồng Ông đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Q (Ngân hàng) để vay tiền, nhưng vợ chồng Ông không thanh toán được nợ, nên Ngân hàng đã phát mãi tài sản thế chấp. Vì Ông là người đứng tên trông tài sản thế chấp, nên Ông đã trực tiếp đứng ra làm thủ tục mua bán. Sau khi làm hợp đồng mua bán với bà P, bà P giao tiền cho Ngân hàng nhận. Hiện nay, nhà và đất nói trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà P. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C. Vì hiện tại kinh tế gia đình ông

khó khăn và ông bận công việc làm ăn, ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt Ông.

Bị đơn bà Võ Thị L, trình bày:

Bà thông nhất như trình bày của ông Ph. Vì bận công việc làm ăn, Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt Bà.

Ông Đặng Đình Đ là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Thúy P và ông Đoàn Thế H, trình bày:

Thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14 và tài sản gắn liền với đất nói trên, bà P nhận chuyển nhượng khi ông Lê Xuân Ph đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Q với giá 750.000.000đ nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá 300.000.000đ. Hợp đồng được thực hiện tại Văn phòng Công chứng T. Bà P đã giao đủ tiền cho Ngân hàng và ông Ph nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng Bà đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý thông tin địa chính quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà sang tên bà P. Vợ chồng bà Ph ông H đã tu bổ, xây dựng mới lại toàn bộ ngôi nhà. Bà P và ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C vì hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nói trên giữa ông Ph với bà P là hợp pháp.

Bà Phạm Thị Thanh B là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T, trình bày:

Văn phòng công chứng T có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại 09 H, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định. Sau khi tiến hành kiểm tra yêu cầu của các bên, Văn phòng đã tiến hành công chứng hợp đồng đúng theo qui định của pháp luật. Nay bà C yêu cầu hủy hợp đồng, Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2020/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 06/3/2012 giữa ông Lê Xuân Ph và bà Phạm Thị Thúy P vô hiệu”.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 09/7/2020 nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà.

- Ngày 09/7/2020 Viện kiểm sát nhân dân thị xã H có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 579/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2020/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định sửa án sơ thẩm theo hướng:

+ Xác định lại mối quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Xuân Ph với bà Phạm Thị Thúy P, được Văn phòng Công chứng T công chứng vào sổ số 75 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2012; đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện đồng thời giữ nguyên kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị với nội dung như trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đồng thời chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã H, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Lê Xuân Ph và bà Võ Thị L có lời khai đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị C và nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã H, thấy rằng:

[2.1] Về quan hệ pháp luật: Án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu*” là không đúng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C. Theo đơn khởi kiện tại Tòa án ngày 26 tháng 4 năm 2012 của bà Nguyễn Thị C có nội dung yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 705 ngày 06 tháng 3 năm 2012 giữa ông Lê Xuân Ph với bà Phạm Thị Thúy P. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa quan hệ pháp luật trong vụ án là: “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

[2.2] Nhà và đất tại thửa số 502, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại số 09 đường H, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Xuân Ph theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử

dụng đất ở số 49/HN do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định, cấp ngày 05/02/2002. Tại thời điểm Thi hành án huyện H xác minh điều kiện thi hành án của vợ chồng ông Ph bà L (ngày 06/10/2012) theo đơn yêu cầu thi hành án của bà C thì thửa đất và tài sản gắn liền với đất nói trên vợ chồng ông Ph bà L đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Q để vay tiền. Do vợ chồng ông Ph bà L không có tiền trả cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã đồng ý cho ông Ph chuyển nhượng tài sản đã thế chấp cho bà Phạm Thị Thúy P để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng. Tại thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất và tài sản gắn liền trên đất nói trên không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, nên ông Ph có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định tại khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003. Ngày 06 tháng 3 năm 2012 ông Lê Xuân Ph đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại số 09 đường H, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định và tài sản gắn liền với đất cho bà Phạm Thị Thúy P được văn phòng công chứng T công chứng số 75, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Xét về hình thức và nội dung, hợp đồng chuyển nhượng trên đã tuân thủ đúng quy định tại các Điều 689, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và được công chứng đúng quy định của Luật Công chứng năm 2006. Mặc khác, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất bà P không biết ông Ph bà L nợ tiền của bà C. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 502 tờ bản đồ số 14 giữa ông Ph với bà P là hợp pháp. Ngày 26/3/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H đã chỉnh lý thông tin địa chính quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Thúy P nên bà P có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14 và tài sản có trên đất.

[2.2] Bà C và Viện Kiểm sát nhân dân thị xã H cho rằng trong quá trình thực hiện thi hành án theo Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2011/DS-ST ngày 17/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện H, Chấp hành viên đã ra Thông báo với nội dung: *“Vợ chồng ông Phùng không được chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào...”* nhưng ông Ph không chấp hành mà lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản là đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà P nhưng không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành nghĩa vụ cho bà C. Hội đồng xét xử xét thấy: Đây là việc phối hợp của các cơ quan liên quan trong việc thi hành án nên Tòa không xét.

[2.3] Mặc khác, Viện kiểm sát nhân dân thị xã H kháng nghị đề nghị sửa quan hệ pháp luật là *“Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*; về nội dung: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Xuân Ph với bà Phạm Thị Thúy P, nhưng lại yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là có sự mâu thuẫn và không đúng theo quy định của Bộ luật Dân sự.

[2.4] Từ những phân tích trên, án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu hủy Hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với đất tại thửa số 502, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại số 09 đường H, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định giữa ông Lê Xuân Ph với bà Phạm Thị Bích P được Văn phòng Công chứng T công chứng số 75 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06 tháng 3 năm 2012 là có căn cứ, phù hợp với quy định của luật.

[2.5] Tại phiên Tòa phúc thẩm bà C không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của Bà là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà C. Chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND thị xã H về quan hệ pháp luật. Không chấp nhận phần kháng nghị về nội dung của VKSND thị xã H.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng), yêu cầu khởi kiện của bà C không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì bà C phải chịu, bà C đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Án sơ thẩm quyết định bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000 đồng là không đúng. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội sửa phần án phí dân sự sơ thẩm là bà Nguyễn Thị C phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 thì bà Nguyễn Thị C không phải chịu.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã H và kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 705 ngày 06/3/2012 giữa ông Lê Xuân Ph và bà Phạm Thị Bích P là không phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 689, Điều 692, Điều 697 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị C.

2. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã H về quan hệ pháp luật trong vụ án. Không chấp nhận phần kháng nghị về nội dung vụ án của Viện kiểm sát nhân dân thị xã H.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2020/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã H, về quan hệ pháp luật trong vụ án là “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 502, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại số 09 đường H, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định, giữa ông Lê Xuân Ph với bà Phạm Thị Bích P đã được Văn phòng Công chứng T công chứng số 75 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06 tháng 3 năm 2012.

5. Về chi phí tố tụng và án phí:

5.1. Chi phí định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị C phải chịu 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng), Bà đã nộp xong.

5.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sửa phần án phí là bà Nguyễn Thị C phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) bà C đã nộp theo biên lai thu số 005879 ngày 26/7/2012 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H (nay là thị xã H).

5.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị C không phải chịu. Hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà C theo biên lai thu tiền số 0009942 ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã H.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã H;
- CCTHADS thị xã H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký và đóng dấu)

Đỗ Thị Thắm