

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH P**

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

Số: 01/2022/QĐDS - PT

Ngày 09 - 6 - 2022

*“V/v Tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và tài sản trên đất
là vô hiệu”.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH P

- Thành phần giải quyết việc dân sự gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Ông Nguyễn Trường Sơn;

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Tiến;
Bà Lê Thị Thu Huyền.

- **Thư ký phiên họp:** Ông Lê Hồng Đăng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh P.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên họp:** Bà Tôn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh P mở phiên họp phúc thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số: 13/2022/TLPT- DS ngày 28 tháng 02 năm 2022 về yêu cầu “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất là vô hiệu”.

Theo quyết mở phiên họp phúc thẩm số: 275/2022/QĐPT- DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 giữa:

1- Người yêu cầu giải quyết việc dân sự: Ông Đỗ Tiến D – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T, tỉnh P.

2 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

2.1. Ông Nguyễn Duy C (Nguyễn Xuân C) – Sinh năm 1978 (có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị Thu T – Sinh năm 1980 (có mặt)

2.3. Bà Nguyễn Thị H – Sinh năm 1982 (em gái bà T - có mặt)

Đều có địa chỉ: Phố Hoàng Sơn, thị trấn T, huyện T, tỉnh P.

3 - Những vấn đề cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Ông Đỗ Tiến D trình bày: Căn cứ Bản án số:10/2019/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2019 Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh P.

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 49/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2019 và số 15/QĐ-CCTHADS ngày 27/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Nội dung quyết định thi hành án là ông Nguyễn Duy C phải thi hành các khoản:

1. Án phí dân sự sơ thẩm, số tiền còn phải thi hành là: 16.663.700đ.

2. Ông Nguyễn Duy C phải trả nợ cho bà Nguyễn Thị Hương và ông Phan Đình Khải số tiền là: 333.275.000đ và lãi xuất chậm thi hành án.

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của ông Nguyễn Duy C kết quả: Năm 2011 vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Duy C xây một ngôi nhà 3 tầng trên diện tích đất 71,9m²,thửa đất số 230-6, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: phố Hoàng Sơn, thị trấn T, huyện T, tỉnh P do UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/01/2009 tên ông Nguyễn Duy C và bà Nguyễn Thị Thu T.

Ngày 16/8/2018, bà T và ông C đã đăng ký giao dịch bảo đảm và thế chấp tài sản Quyền sử dụng đất và ngôi nhà trên để vay: 1.300.000.000đ tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện T.

Ngày 01/5/2019 vợ chồng ông C, bà T với bà Nguyễn Thị H đã lập Hợp đồng chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho bà H.

Ngày 23/5/2019 bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Duy C đã tắt toán khoản vay nêu trên với AGRIBANK – Chi nhánh T.

Cùng ngày 23/5/2019, bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Duy C đã chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị H, với giá chuyển nhượng là: 30.000.000đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*không có tài sản gắn liền với đất*) được công chứng ngày 23/5/2019.

Tại mục 2.II và 3.II trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 602174, số vào sổ CH 10727 do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị H thì không có nhà ở và công trình xây dựng khác.

Thực hiện khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, Chấp hành viên đã thông báo cho bà Nguyễn Thị H và ông Phan Đình Kh, địa chỉ: khu Tân Thành, thị trấn T, huyện T, tỉnh P có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Hết thời gian được thông báo nhưng bà Hương và ông Khải không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, Chấp hành viên Chi cục THADS huyện T đề nghị Tòa án nhân dân huyện T tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất (*viết tay*) lập ngày 01/5/2019 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Duy C với bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

+ Quan điểm của ông Nguyễn Duy C: Ông là người đang phải thi hành bản án số 10/2019/DS-ST ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện T. Tuy nhiên do điều kiện khó khăn, ông đã bán hết tài sản để trả nợ, trong đó có nhà và đất, ông xin được trả dần. Tại phiên họp ngày 21/01/2022 ông C không nhất trí với đề nghị của ông D yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất (*viết tay*) lập ngày 01/5/2019 vô hiệu vì việc mua bán là có thật.

+ Quan điểm của bà Nguyễn Thị Thu T: Tại bản tự khai ngày 19/01/2022 và tại phiên họp bà T xác nhận ngày 23/5/2019 bà T có bán nhà và đất cho bà H đồng thời cùng ngày hai bên đã lập biên bản bàn giao toàn bộ nhà đất, tài sản, giấy tờ và tiền đầy đủ, đã hoàn tất thủ tục mua bán giao nhận. Còn hợp đồng viết tay ngày 01/5/2019 chỉ là giao dịch thỏa thuận để hai bên tạm ứng tiền mua bán nhà đất. Hợp đồng viết tay này sau đó đã hủy bỏ. Bà T nhất trí và đề nghị Tòa án nhân dân huyện T tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất (*viết tay*) lập ngày 01/5/2019 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Duy C với bà Nguyễn Thị H vô hiệu. Tuy nhiên tại phiên họp hôm nay 09/6/2022 bà T trình bày bà nhầm lẫn nhưng không được sửa chữa lại, còn quan điểm của bà là không đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

+ Quan điểm của bà Nguyễn Thị H: Giữa bà H với bà T, ông C có thỏa thuận về việc mua bán nhà đất là thửa đất số 230-6, tờ bản đồ số 21, thửa đất tại phố Hoàng Sơn, thị trấn T, huyện T tỉnh P. Tuy nhiên do thời điểm này bà T và ông C đang thế chấp nhà đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện T nên chưa thể hoàn tất thủ tục được. Ngày 23/5/2019 ông bà C T được giải chấp, tiền của bà giao cho ngân hàng thì mới lấy được bìa đỏ ra, hai bên đã làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ngày 30/5/2019 UBND huyện T đã cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Bà H không nhất trí việc ông D yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất (*viết tay*) lập ngày 01/5/2019 giữa vợ chồng ông C, bà T với bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P có quan điểm: Hồ sơ thể hiện không có sự thống nhất của các đương sự, Tòa án thụ lý việc dân sự là không đúng. Bộ luật dân sự 2015 quy định khi giao dịch dân sự phải bằng văn bản, nhưng không đúng quy định mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụthì Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu mà không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số: 02/2022/QSST - VDS ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp và căn cứ vào diễn biến, kết quả tại phiên họp, Tòa án nhân dân tỉnh P nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

+ Về hình thức của Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số: 02/2022/QDST - VDS ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T không đúng mẫu số 93- DS kèm theo nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP – TANDTC hướng dẫn giải quyết việc dân sự. Căn cứ Điều 75 Luật thi hành án dân sự quy định “người được THA” hoặc “Chấp hành viên” yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu, luật THDS quy định “yêu cầu Tòa án” nhưng không có nghĩa bất cứ giao dịch nào cũng được xác định là việc dân sự, theo tố tụng dân sự thì chỉ trường hợp không có tranh chấp, chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hoặc không công nhận một sự kiện pháp lý...Cấp sơ thẩm đã áp dụng khoản 2 Điều 117, Điều 122, Điều 407 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 371, 372 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để tuyên bố “hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất là vô hiệu”. Hội đồng phúc thẩm giải quyết việc dân sự thấy rằng: Cấp sơ thẩm đã áp dụng quy định về hình thức của giao dịch để tuyên bố vô

hiệu, trong khi ông C là người chuyển nhượng, bà H là người nhận chuyển nhượng không đồng ý tuyên vô hiệu. Cấp sơ thẩm đã thụ lý việc dân sự mà lại không có sự thống nhất của các đương sự là trái với quy định về trình tự, thủ tục giải quyết việc dân sự được quy định tại Điều 361, 362 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chính vì thụ lý không đúng trình tự, thủ tục nên ảnh hưởng đến toàn bộ quy trình tố tụng về thời gian, về quyền được hòa giải, quyền được thỏa thuận....về trình tự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các đương sự cũng như quyền hạn, nhiệm vụ của những người tiến hành tố tụng.

+ Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/5/2019 vô hiệu nhưng trong hồ sơ chỉ có bản hợp đồng photo, trong khi bà T trình bày chúng tôi đã hủy bỏ hợp đồng này vì thời điểm đó Giấy CNQSDĐ còn đang thế chấp tại ngân hàng, khi tất toán xong ngày 23/5/2019 mới rút được bìa đỏ ra và làm hợp đồng có công chứng. Tại phiên họp hôm nay, bà H trình bày hợp đồng ngày 01/5/2019 đã giao cho Chi cục THADS huyện T quản lý.

[2] Về nội dung: Căn cứ Luật thi hành án dân sự 2014 thì phạm vi áp dụng là các bản án, quyết định.... đã có hiệu lực pháp luật được chuyển cho cơ quan thi hành án dân sự để thi hành và chấp hành viên mới có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết các giao dịch vô hiệu hay yêu cầu hủy các giấy tờ có liên quan theo Điều 1, Điều 75 Luật thi hành án dân sự 2014. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/5/2019 (viết tay); hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/5/2019 có công chứng. Ngày 29/8/2019 mới có bản án của Tòa án nhân dân huyện T.

[3] Tại đơn kháng cáo ngày 28, 29/01/2022 của bà Nguyễn Thị Thu T, ông Nguyễn Duy C, bà Nguyễn Thị H và tại phiên họp hôm nay trình bày: Không nhất trí việc Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/5/2019 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Duy C với bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P có quan điểm: Hồ sơ thể hiện không có sự thống nhất của các đương sự, thụ lý việc dân sự là không đúng. Bộ luật dân sự 2015 quy định khi giao dịch dân sự phải bằng văn bản, nhưng không đúng quy định mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụthì Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Cấp sơ thẩm lại tuyên hợp đồng vô chuyển nhượng đất hiệu mà không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Đề nghị

Hội đồng phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số: 02/2022/QĐST-VDS ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về lệ phí phúc thẩm: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo được chấp nhận thì không phải chịu lệ phí là phù hợp.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều c khoản 3 Điều 375; khoản 3 Điều 26; Điều 27; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 361, 362; điểm c khoản 3 Điều 375; Điều 146, 149, 150 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 122; khoản 2 Điều 117; Điều 129; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 4 Điều 11; Điều 36; khoản 2 Điều 37 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Hủy Quyết định việc dân sự số: 02/2022/QĐST-VDS ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh P, giao hồ sơ cho TAND huyện T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2 Về lệ phí phúc thẩm: Trả lại cho chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Thu T mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng lệ phí phúc thẩm, tại các biên lai thu số 0006709 và 0006708 ngày 09/02/2022 tại Chi cục THADS huyện T.

3. Quyết định phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh P;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS + QĐ.

**TM.HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

Nguyễn Trường Sơn

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN HỌP

Lê Thị Thu Huyền

Nguyễn Việt Tiến

Nguyễn Trường Sơn

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN HỌP

Nguyễn Trường Sơn

Vũ Tiến Bằng

Vũ Anh Tuấn

Nội nhện:

- VKSND tØnh;
- TANDTP huyÖn Thanh Ba;
- Chi cØc THADS huyÖn Thanh Ba;

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN HỌP**

- C₃c ®-ng sù;
- L-u: HS+Q§.

Vũ Anh Tuấn

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN HỌP

Nguyễn Việt Tiến

Đỗ Ngọc Tuấn

Vũ Anh Tuấn

Nhiệm vụ:

- VKSND TØnh;
- TANDTP huyÖn Yên Lập;
- Chi côc THADS huyÖn Yên Lập;
- C, c ®-ng sù;
- L-u: HS+Q§.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN HỌP**

Đỗ Ngọc Tuấn

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN HỌP

Nguyễn Việt Tiến

Vò Anh Tuấn

Đỗ Ngọc Tuấn

Nhiệm vụ:

- VKSND TØnh;
- TANDTP huyÖn Yên Lập;
- Chi côc THADS huyÖn Yên Lập;
- C, c ®-ng sù;
- L-u: HS+Q§.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN HỌP**

Đỗ Ngọc Tuấn

