

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **61/2024/DS-PT**

Ngày 25-01-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng, bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên –Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 25/01/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 447/2023/TLPT-DS, ngày 22 tháng 11 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 226/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 451/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Chu Thị Hồng L; địa chỉ: 1 Q, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn N; địa chỉ: A P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Bà Phạm Thị V, ông Nguyễn Thanh L1, bà Lê Thị Như Q; cùng địa chỉ: B Q, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Phạm Thị V, ông Nguyễn Thanh L1, bà Lê Thị Như Q: Ông Lê Quang T; địa chỉ: A P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân K – Chức vụ: Trưởng bộ phận thông tin lưu trữ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Văn phòng C

Địa chỉ: D L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

* Người kháng cáo: Bị đơn.

* Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Do có mối quan hệ quen biết nên bà Chu Thị Hồng L đồng ý cho bà Phạm Thị V vay tiền để trang trải gia đình và để lấy vốn làm ăn. Khi vay tiền, bà V đã đưa cho bà L bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BK 002434 đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 41, diện tích 5256m² tại thôn H, xã E, huyện B, mang tên vợ chồng bà Phạm Thị V và ông Nguyễn Thanh L1 để cam kết việc trả nợ. Tin tưởng vì bà V có tài sản và đã cam kết nếu không có tiền sẽ bán đất để trả nợ nên từ năm 2018, bà L đã cho bà V vay tổng số tiền là 2.022.000.000 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi hai triệu đồng). Hai bên thỏa thuận, thời điểm bà L đòi tiền thì bà V phải trả đủ toàn bộ số tiền còn nợ cho bà L. Cuối năm 2021, bà L đã yêu cầu bà V trả lại toàn bộ số tiền nợ gốc cho bà L. Bà V đã nhắn tin cho bà L xin hẹn đến tháng 1 năm 2022 sẽ trả đủ tiền nhưng sau đó đến hết tháng 01 năm 2022, bà V không trả tiền cho bà L như đã cam kết trước đó. Do đó, bà L đã khởi kiện bà Phạm Thị V tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột để đòi tiền.

Tại Tòa án, bà V thừa nhận đã vay tiền của bà L nên Tòa án đã lập Biên bản hòa giải thành ngày 17/5/2022. Ngày 25/5/2022, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 30/2022/QĐST-DS; theo đó: Bà Phạm Thị V (Phạm Hồng V1) có nghĩa vụ trả cho bà Chu Thị Hồng L số tiền là 1.930.000.000 đồng (một tỷ chín trăm ba mươi triệu đồng). Ngay sau khi hòa giải thành với bà V1, bà L đã tìm hiểu thông tin về tài sản của bà Phạm Thị V để yêu cầu thi hành án. Bà L phát hiện việc vợ chồng bà V và ông L1 đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 41 cho bà Lê Thị Như Q từ ngày 04/01/2022 (Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/01/2022, công chứng số 00000071, quyền số 01/2022/TP-CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C), giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Bà L đã nhiều lần đòi tiền từ năm 2021 nên bà Phạm Thị V biết rõ nghĩa vụ phải trả nợ cho bà L. Trước đó khi vay tiền, bà Phạm Thị V cam kết nếu không có tiền thì sẽ bán đất để lấy tiền trả nợ cho bà L. Sau khi bà L đòi tiền, bà V hứa trả nợ vào tháng 01/2022. Tuy nhiên, ngày 04/01/2022, bà V lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác và không dùng khoản tiền chuyển nhượng để trả nợ cho bà L nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà L, vi phạm pháp luật, vi phạm đạo đức xã hội. Mặt khác, giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng ghi theo hợp đồng chuyển nhượng không phù hợp với giá trị thực tế, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 đối với phần đất diện tích 5.256m² ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế từ năm 2012, bà V đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này của ông Nguyễn Thanh T1 với giá là

80.000.000 đồng. Còn hiện nay thửa đất số 118, tờ bản đồ số 41, diện tích 5.256m² có giá trị khoảng 2.500.000.000 đồng. Như vậy, việc bà V ông L1 và bà Q lập hợp đồng chuyển nhượng với giá tiền 50.000.000 đồng là giả tạo, vừa nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà L, vừa nhằm trốn tránh nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh L1 và bà Phạm Thị V với bà Lê Thị Như Q được công chứng số 00000071, quyền số 01/2022/TP-CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C vô hiệu do giả tạo. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị Hồng L cụ thể:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh L1 và bà Phạm Thị V với bà Lê Thị Như Q được công chứng số 00000071, quyền số 01/2022/TP-CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 giả tạo theo quy định tại khoản 2 Điều 124 BLDS 2015.

2. Hủy bỏ giá trị pháp lý nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Như Q trên GCNQSDĐ số BK 002434 ngày 26/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

*** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Phạm Thị V trình bày:**

Từ năm 2018 bà L có đưa tôi vay số tiền nhiều lần không cố định thời gian trả, khoản vay này tôi đưa cho những chị em khác vay lại làm ăn kinh doanh khi có việc cần, khi nào chị em trả cho tôi thì tôi trả cho bà L; lãi suất 2% tháng. Tôi vay tiền bà L đầu năm 2018 đến tháng 12/2020, tiền lãi tôi trả cho bà L đầy đủ 2% tháng. Đến ngày 15/12/2020 bà L nâng tiền lãi với tôi lên 2,5% tháng. Trong năm này đã có dịch covid xảy ra, tiền lãi tôi thu của những chị em vay tôi cũng bị hạn chế; tôi vẫn trả lãi cho bà L đầy đủ. Đến tháng 6/2021, dịch covid xảy ra nghiêm trọng hơn, Chỉ thị 16 Nhà nước ban hành, mọi người dân bắt di bắt dịch, không được kinh doanh mua bán. Do đó, những chị em vay tiền của tôi không có tiền trả tiền gốc và tiền lãi cho tôi. Từ đó, vì uy tín tôi phải xoay xở mượn tiền chịu lãi để trả tiền lãi cho những người tôi vay; và trả tiền lãi riêng cho bà L mỗi tháng khoảng 55 triệu với lãi suất 2,5% tháng của số tiền 2 tỷ 022 triệu đồng. Có những tháng tôi không có tiền trả lãi cho bà L, bà L nói tôi gửi giấy tiền lãi qua tiền mượn cho nên trong số tiền 2 tỷ 022 triệu đồng tôi mượn của bà L là có luôn số tiền lãi cộng chung vô đó.

Tôi vay mượn tiền chịu lãi để trả lãi như vậy được mấy tháng tôi không còn khoản thu để trả lãi nữa nên tôi đành phải bán lô đất rẫy xã E, huyện B để trả nợ và trả nợ cho bà Lê Thị Như Q, đã bỏ tiền mua chung với tôi từ năm 2011. Từ đó đến nay vẫn gửi tiền cho tôi đầu tư vào lô đất rẫy. Trong thời gian tôi khó khăn bà Q đã xoay chạy mượn tiền người thân quen đưa tiền cho tôi trả nợ. Và sau đó tôi đã sang lô đất rẫy đó cho bà Lê Thị Như Q ra công chứng vào ngày 04/01/2022, chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 26/01/2022. Tôi trả lãi cho bà L đến 31/01/2022. Qua tháng 02/2022 tôi không xoay xở được tiền trả kịp tiền lãi cho bà L sau đó bà L làm đơn khởi kiện và tôi nhận được giấy báo của Tòa án vào ngày 25/3/2022, tôi trình bày sự việc trên đây là đúng sự thật, tôi không giả tạo gì hết.

Do dịch bệnh kéo dài, chị em mượn tiền của tôi không mua bán được nên không trả được tiền gốc và tiền lãi cho tôi nên tôi phải bán lô đất rẫy để trả nợ lãi cho bà L và những người khác, tôi rất đau khổ và suy sụp tinh thần.

Số tiền lãi mà tôi đã trả cho bà L trong 04 năm vừa qua cụ thể: Tổng tiền lãi năm 2018 = 296.430.000 đồng, 2% tháng; Tổng tiền lãi năm 2019 = 396.000.000 đồng, 2% tháng; Tổng tiền lãi năm 2020 = 458.694.000 đồng, 2% tháng; Tổng tiền lãi năm 2021 = 664.430.000 đồng, 2,5% tháng. Tổng tiền lãi tôi đã đưa cho bà L trong 4 năm là: 1 tỷ 815.554.000 đồng. Tôi nợ bà L là: 2.022.000.000 đồng. Tôi đã trả lãi cho bà L = 1 tỷ 815.554.000 đồng. Trừ ra số tiền còn là: 206.446.000 đồng. Trong năm 2020 + 2021 Do dịch covid xảy ra, những chị em mượn tiền của tôi không trả tiền lời cho tôi mà tôi phải trả tiền lời cho bà L hơn 1 tỷ đồng. Do đó, tôi phải vay mượn tiền chịu lãi để trả lãi cho bà L và những người khác mà tôi đã mượn. Vì thế tôi phải bán lô đất rẫy để trả nợ lãi của bà L và trả nợ cho những người khác để khỏi sinh lãi.

Đối với việc bà Chu Thị Hồng L khởi kiện tôi, ông Nguyễn Thanh L1 và bà Lê Thị Như Q về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/1/2022 được công chứng chứng thực tại Văn phòng C là không có căn cứ. Vì đất tôi chuyển nhượng trước khi bà L khởi kiện tôi về hợp đồng tranh chấp vay tài sản và đã được Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ra quyết định thỏa thuận số 30 ngày 25/5/2022. Ngoài ra mục đích tôi chuyển nhượng thửa đất là để trả một phần tiền nợ lãi cho bà L và một số cá nhân khác.

Đối với việc trả tiền lãi bà L đã ký xác nhận vào sổ trả nợ lãi của tôi.

Do đó việc bà L cho rằng tôi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà L là không đúng. Tôi không đồng ý với toàn bộ lời khai của đại diện theo ủy quyền của bà Chu Thị Hồng L. Tôi không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

*** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Lê Thị Như Q trình bày:**

Trước đây tôi là con dâu của ông Nguyễn Thanh L1 và bà Phạm Thị V. Tuy nhiên từ năm 2020 tôi đã ly hôn với chồng là ông Nguyễn Phạm Anh K1. Quá trình sinh sống chung có phát sinh nhiều việc vay mượn và tài sản giữa tôi với ông K1, do đó sau khi ly hôn thì ông L1 và bà V đã sang nhượng lại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 41 cho tôi. Trước đó tôi và ông K1 có đóng góp vào việc mua thửa đất trên với ông L1, bà V. Giữa tôi và ông L1 và bà V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 002434, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ CH 00367 do UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/10/2012, thửa đất số 118, tờ bản đồ số 41 tại thôn H, xã E, huyện B, diện tích 5256 m². Đối với hợp đồng này chúng tôi thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Tôi không có tranh chấp gì với bà L. Tôi không đồng ý với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị Hồng L. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Việc trên hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi số tiền chuyển nhượng 50.000.000 đồng là vì trước đó giữa tôi và ông K1 phát sinh rất nhiều mâu thuẫn về tài chính,

khi tôi góp tiền mua thửa đất trên với ông L1, bà V là do còn là con dâu nên không có giấy tờ gì. Giá chuyển nhượng nêu trên không phải là việc tẩu tán tài sản như phía nguyên đơn trình bày mà thực tế là việc cân trừ nợ giữa tôi và bà Phạm Thị V khi tôi và ông K1 ly hôn. Trong thời điểm năm 2020 thì bà L vẫn làm ăn liên tục với bà V và biết việc tôi ly hôn ông K1, do đó không có việc tẩu tán tài sản gì. Việc bà V nợ bà L như thế nào thì tôi không biết và không có liên quan.

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

Giữ nguyên theo ý kiến đã trình bày của bị đơn bà V, bà Q và ông L1 trong quá trình đã làm việc tại Tòa án và đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì những nội dung trình bày của nguyên đơn là không đúng sự thật.

*** Người đại diện của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Đắk Lắk trình bày:**

Đối với việc cấp GCNQSDĐ số BK 00243425 ngày 25/10/2012 đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 41, diện tích 5256m² tại Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Thanh L1, bà Phạm Thị V (Ngày 26/01/2022 thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Lê Thị Như Q, sinh năm 1988) được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thực hiện đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 226/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk 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, Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 124; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTW quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị Hồng L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh L1 và bà Phạm Thị V với bà Lê Thị Như Q được công chứng số 00000071, quyền số 01/2022/TP-CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C bị vô hiệu và Hủy bỏ giá trị pháp lý nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Như Q trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 002434 ngày 26/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2023, bị đơn bà Phạm Thị V, ông Nguyễn Thanh L1, bà Lê Thị Như Q kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 25/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị số 750/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm người khởi kiện không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát không rút kháng nghị. Các đương sự không thay đổi bổ sung gì về nội dung khởi kiện, kháng cáo, kháng nghị.

Nguyên đơn gửi luận cứ tranh luận: Trước khi ký hợp đồng thì bà V đã đưa bà L đến xem thửa đất 118, tờ bản đồ số 41, diện tích 5.256m² của bà L và đưa bản photo Giấy chứng nhận QSD đất cho bà L xem nhằm mục đích chứng minh khả năng trả nợ của bà V nếu vay tiền của bà L. Trên cơ sở đó bà L đã cho bà V vay tiền. Đến thời hạn trả nợ bà V không trả nợ cho bà L mà lại bán thửa đất trên và cũng không dùng số tiền bán đất để trả nợ cho bà L. Như vậy, hành vi chuyển nhượng đất nêu trên của bà L có dấu hiệu giả tạo nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Về giá chuyển nhượng, tại thời điểm năm 2011 bà V mua của bà Nguyễn Thị Thanh T2 (Theo hợp đồng chuyển nhượng được ký kết vào tháng 5/2011) thì giá trị trong hợp đồng là 80.000.000đ. Tuy nhiên, sau 10 năm bà V lại chỉ bán cho bà Q với giá 50.000.000đ là một điều bất thường nhất là thời điểm năm 2020 thì trường bất động sản đang có biến động tăng. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm Hội đồng định giá đã xác định thửa đất trên có giá thị trường vào khoảng 1.054.960.000đ.

Về nhu cầu sử dụng đất: Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà V có đưa ra Hợp đồng thuê rẫy của bà Q (Hợp đồng đề ngày 01/3/2022). Như vậy, bà Q không có nhu cầu sử dụng đất và ngược lại bà V lại đang có nhu cầu sử dụng đất, điều này chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà L.

Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/01/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh L1 và bà Phạm Thị V với bà Lê Thị Như Q được công chứng tại Văn phòng C là vô hiệu và H bỏ giá trị pháp lý nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng QSDĐ cho bà Lê Thị Như Q trên GCNQSDĐ số BK 002434 ngày 26/01/2022 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện B.

Phía bị đơn tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà V đưa cho bà L bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 118, tờ bản đồ số 41, diện tích 5.256m² để cam kết cho việc trả nợ là không có căn cứ, bà V không đưa Giấy chứng nhận nào cho bà L để cam kết việc trả nợ, nếu có đưa đề nghị phía nguyên đơn chứng minh. Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn xác định mối quan hệ giữa vợ chồng bà V ông L1 với bà Q là bố mẹ chồng với con dâu cũng không đúng bởi lẽ bà Q và ông Nguyễn Phạm Anh K1 (con bà V) đã ly hôn từ trước khi các bên nhận chuyển nhượng đất của nhau. Giá chuyển nhượng là 50.000.000đ không phải là việc tẩu tán tài sản như

phía nguyên đơn trình bày mà thực tế là việc cản trở nợ giữa bà Q và bà Phạm Thị V là khi bà Q và ông K1 ly hôn. Một vấn đề quan trọng nữa là thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất là trước khi Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ra quyết định công nhận thỏa thuận số 30 ngày 25/5/2022 giữa bà V và bà L đối với khoản nợ 1.930.000đ. Từ các nội dung trên đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng Quyết định kháng nghị số 750/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, bởi lẽ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị V, ông Nguyễn Thanh L1 với bà Lê Thị Như Q đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 41, đã được công chứng ngày 04/01/2020 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên bà Lê Thị Như Q vào ngày 26/01/2022 là phù hợp với quy định của pháp luật, trước thời điểm có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 30/2022/QĐST-DS ngày 22/5/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị V, ông Nguyễn Thanh L1, bà Lê Thị Như Q trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Ngày 25/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị số 750/QĐKNPT-VKS-DS là trong thời hạn luật định.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Bà Chu Thị Hồng L và bà Phạm Thị V trước đây có quan hệ vay mượn tài sản; do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên bà L đã khởi kiện bà V tại Tòa án. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 30/2022/QĐST-DS ngày 25/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định buộc bà V phải có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 1.930.000.000 đồng.

[2.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà V, ông L1 cho bà Q, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 04/01/2022, bà Phạm Thị V, ông Nguyễn Thanh L1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 118, tờ bản đồ

số 41 cho bà Lê Thị Như Q. Ngày 26/01/2022, GCNQSDĐ số BK 002434 đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 41 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên bà Lê Thị Như Q. Trước thời điểm chuyển nhượng, tài sản trên thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà V ông L1, không bị kê biên hay tranh chấp, nội dung và hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên hợp đồng trên được pháp luật công nhận. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng trên là giả tạo nhằm mục đích tẩu tán tài sản là không có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng tài sản của ông L1 bà V là Quyền sử dụng đất đất số BK 002434 có số thửa 118, tờ bản đồ số 41, diện tích 5.256m² chưa được bà V thực hiện việc đăng ký thế chấp cho bà L. Tại thời điểm tài sản trên không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, việc chuyển nhượng trước khi bà L khởi kiện bà V.

Hội đồng xét xử xét thấy, Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ) quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự (THADS) quy định:

Khoản 1 và khoản 6 Điều 24 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1.

Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau:

a) Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự”.

Trong vụ án này, ngày 04/01/2022, bà Phạm Thị V, ông Nguyễn Thanh L1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 41 cho bà Lê Thị Như Q trước thời điểm có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 30/2022/QĐST-DS ngày 22/5/2022 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột. Như vậy, giao dịch về tài sản của bà V hoàn tất trước thời điểm có Quyết định công nhận sự thỏa thuận. Theo quy định trên, đương sự cũng như Chấp hành viên không có căn cứ để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu đối với giao dịch trên. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[4] Kháng nghị của Viện kiểm sát còn cho rằng ngoài tài sản trên thì bà V còn có tài sản khác là thửa đất số 70D, tờ bản đồ số 6, diện tích 1662,5m² đã được cơ quan Thi hành án dân sự ban hành Quyết định số 213/QĐ-CCTHADS ngày 15/07/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Còn đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 41, diện tích 5.256m² đã được cơ quan thi hành án dân sự ban hành Quyết định số 214/QĐ-CCTHADS ngày 15/07/2022 về việc chấm dứt việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Do đó tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/01/2022 vô hiệu và H bỏ giá trị pháp lý nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng QSDĐ cho bà Lê Thị Như Q là giải quyết không đúng quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy, việc tuyên bố một giao dịch dân sự có bị vô hiệu hay không cần căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự, nếu các giao dịch đó vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực được quy định từ Điều 116 đến Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 thì cần phải tuyên vô hiệu. Việc cơ quan thi hành án ban hành Quyết định số 214/QĐ-CCTHADS ngày 15/07/2022 chấm dứt về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản không làm ảnh hưởng đến việc xác định một giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật hay không. Tuy nhiên, về cơ bản kháng nghị đã chứng minh được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị V, ông Nguyễn Thanh L1 với bà Lê Thị Như Q đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 41, đã được công chứng ngày 04/01/2020 là phù hợp với quy định của pháp luật, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên bà Lê Thị Như Q vào ngày 26/01/2022.

[5] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tính lại án phí.

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Chu Thị Hồng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 600.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0019650 ngày 14/6/2022 tại Chi cục Thi hành án thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà Phạm Thị V, ông Nguyễn Thanh L1, bà Lê Thị Như Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị V, ông Nguyễn Thanh L1, bà Lê Thị Như Q; Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 750/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 124; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

Áp dụng Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ) quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

Áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị Hồng L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh L1 và bà Phạm Thị V với bà Lê Thị Như Q được công chứng số 00000071, quyền số 01/2022/TP-CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C bị vô hiệu và yêu cầu Hủy bỏ giá trị pháp lý nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Như Q trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 002434 ngày 26/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Chu Thị Hồng L phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản với số tiền 10.000.000 đồng (đã nộp và chi phí xong).

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Chu Thị Hồng L phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 600.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0019650 ngày 14/6/2022 tại Chi cục Thi hành án thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh L1 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm; đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0004823 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Hoàn trả cho bà Phạm Thị V 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0004822 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+ Hoàn trả cho bà Lê Thị Như Q 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0004824 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Vũ Văn Tú