

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 96/2019/DS-PT
Ngày: 11-9-2019
V/v “*Tranh chấp liên quan đến
yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nga
- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Thư
Ông Bùi Thanh Thảo

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Bùi Thị Duyên -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*
Ông Bùi Văn Thi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/8/2019, 03/9/2019 và ngày 11/9/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số:90/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 109/2019/QĐ-PT ngày 05tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:***

1. Bà Trương Thị H, sinh năm 1961 (có mặt)
2. Bà Đoàn Thị Ngọc S, sinh năm 1980 (có mặt)
3. Bà Võ Thị Lan Ch, sinh năm 1961(có mặt)
4. Ông Đoàn Văn Th, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Bà Vương Thị M Ch, sinh năm 1954 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị Ngọc S: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước

**Bị đơn:*

1. Bà Tạ Thị Ánh H, sinh năm 1983 (có mặt)

2. Ông Mai Xuân Ch, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Ông Mai Xuân Ch ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Tạ Thị Ánh H

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Đỗ Thanh Tr, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1972 (có mặt)

2. Ông Bùi Quốc M, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước

Ông Bùi Quốc M ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị Th.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Th, ông M: Ông Ngô Quốc Ch, sinh năm 1973 - Luật sư Văn phòng Luật sư Q, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước (có mặt).

Địa chỉ: Số 420 QL14, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Văn phòng công chứng N

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thanh Nh - Trưởng Văn phòng công chứng N (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 165, đường ĐT741, khu phố 3, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

* Người kháng cáo: Bị đơn bà Tạ Thị Ánh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 17/7/2018, Bà Võ Thị Lan Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P buộc bà Tạ Thị Ánh H trả nợ số tiền 1.200.000.000đồng. Ngày 17/7/2018 Tòa án nhân dân huyện P thụ lý vụ án. Ngày 30/7/2018, Bà Trương Thị H, Bà Đoàn Thị Ngọc S khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P buộc bà Tạ Thị Ánh H trả số tiền nợ hui của bà H là 480.000.000đồng, số tiền nợ của bà S là 650.000.000đồng. Ngày 17/8/2018, Tòa án nhân dân huyện P ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 48/2018/QĐST-DS; Số 49/2018/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận về việc bà H có nghĩa vụ trả cho

bà H số tiền 480.000.000đồng, trả cho bà S số tiền 600.000.000đồng. Ngày 31/8/2018 Tòa án nhân dân huyện Pban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 59/2018/QĐST-DS, công nhận sự thỏa thuận về việc bà H có nghĩa vụ trả cho bà Ch, ông Th số tiền 1.200.000.000đồng, thời hạn trả nợ đến ngày 10/10/2018.Như vậy, tổng số tiền mà bà H có nghĩa vụ phải trả cho bà H, bà S, bà Ch và ông Th theo Quyết định nêu trên là 2.280.000.000đồng (Hai tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng).

Ngày 16/7/2018, tại Văn phòng công chứng N, ông Mai Xuân Ch, bà Tạ Thị Ánh H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 08, diện tích 516m² cho bà Nguyễn Thị Th. Cùng với việc nộp đơn khởi kiện, ngày 17/7/2018, Bà Võ Thị Lan Ch có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ch, bà H. Ngày 17/7/2018 Tòa án nhân dân huyện P đã ban hành Quyết định số 02/BPKCTT áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ theo quy định tại Điều 126 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đối với thửa đất trên.

Sau khi có các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc bà H có nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn, ông Ch, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo như thỏa thuận nên bà H, bà S, bà Ch có đơn yêu cầu thi hành án. Căn cứ các Quyết định trên và xét yêu cầu thi hành án của Bà Trương Thị H, Bà Đoàn Thị Ngọc S, Bà Võ Thị Lan Ch và Ông Đoàn Văn Th, ngày 25/9/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện P xác M điều kiện thi hành án, được biết ông Ch, bà H có tài sản duy nhất là thửa đất số 287, tờ bản đồ số 08, diện tích là 516m² nhưng đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th tại Văn phòng công chứng N. Việc bà H xác nhận tiền nợ với các nguyên đơn nhưng đến ngày 16/7/2018 lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th tại thời điểm đang có nghĩa vụ trả nợ và từ ngày 10/5/2018 đến ngày 12/7/2018, bà H trốn tránh, không liên lạc và trả lời tin nhắn của Bà Trương Thị H là có hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho phía nguyên đơn. Đồng thời, theo Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000đồng, phương thức thanh toán 01 lần bằng tiền mặt trong khi đó các bên trong hợp đồng trình bày giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng, trong đó: Thanh toán tiền mặt là 1.100.000.000đồng và 1.200.000.000đồng trả vào Ngân hàng Vietinbank, chi nhánh Bình Phước - PGD P là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn.

Để đảm bảo điều kiện thi hành án, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công

chứng số 00005066, quyển số 02-2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2018, được công chứng tại Văn phòng công chứng N giữa bà Tạ Thị Ánh H, ông Mai Xuân Ch và bà Nguyễn Thị Th là vô hiệu.

Bị đơn ông Mai Xuân Ch, bà Tạ Thị Ánh H trình bày:

Từ đầu năm 2018, bà H nhiều lần vay tiền của bà Nguyễn Thị Th để mua bán hạt điều. Tháng 3/2018, bà H và bà Th chốt lại số tiền vay là 900.000.000đồng (Chín trăm triệu đồng), hai bên thỏa thuận khi nào bà Th cần tiền sẽ báo cho bà H thu xếp để trả nợ. Sau thời điểm chốt nợ khoảng một tháng, bà Th yêu cầu bà H trả nợ nhưng công việc làm ăn gặp khó khăn nên bà H không có khả năng trả nợ. Đồng thời, khoản nợ của vợ chồng bà tại Ngân hàng Vietinbank chi nhánh Bình Phước - PGD P, thị xã Pđã vi phạm thời hạn trả nợ lãi và không có khả năng trả lãi, sợ “xấu” với ngân hàng nên vợ chồng bà nhờ bà Th trả khoản nợ của hai hợp đồng tín dụng này là 1.200.000.000đồng. Tổng số tiền vợ chồng bà nợ bà Th và số tiền bà Th thay vợ chồng bà trả vào ngân hàng là 2.300.000.000đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng). Do không có khả năng trả nợ cho Th nên vợ chồng bà yêu cầu bà Th nhận chuyển nhượng thửa đất và nhà ở tại Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 2.300.000.000đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng). Ngày 16/7/2018, bà Th đã nộp tiền vào Ngân hàng Vietinbank, Chi nhánh Bình Phước - PGD P để thanh toán toàn bộ nợ gốc, nợ lãi của hai hợp đồng tín dụng của ông Ch, bà H và giải chấp đối với tài sản thế chấp là GCNQSD đất số AM 592945. Cùng ngày, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng N. Sau khi ký hợp đồng, bà Th nộp hồ sơ vào Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho bà Th.

Trước yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng bà với bà Th là vô hiệu, vợ chồng bà không đồng ý. Bởi thửa đất này, vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho bà Th để cầm trừ số tiền nợ, tiền bà Th thay vợ chồng bà trả tiền trong Ngân hàng Vietinbank, Chi nhánh Bình Phước - PGD P.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được giải thích về H quả của hợp đồng vô hiệu, quyền yêu cầu giải quyết H quả của hợp đồng vô hiệu nhưng bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết H quả trong trường hợp xảy ra vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quốc M, bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Đầu năm 2018, bà Tạ Thị Ánh H nhiều lần vay bà Th với tổng số tiền 900.000.000đồng, thời hạn trả nợ do bà Th thông báo khi cần tiền. Tháng 3 năm 2018, bà yêu cầu bà H thực hiện nghĩa vụ trả tiền, bà H hẹn nhiều lần nhưng không trả. Đến tháng 4/2018, vợ chồng bà H, ông Ch đề nghị bà nhận chuyển nhượng thửa đất thuộc quyền sở hữu của ông Ch, bà H tại Thôn T, xã B, huyện

P, tỉnh Bình Phước để cản trừ khoản nợ vay và khoản tiền ông Ch, bà H nhờ bà thanh toán khoản nợ hai hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Vietinbank, Chi nhánh Bình Phước - PGD P đã đến hạn trả lãi mà ông Ch, bà H không có khả năng trả lãi. Bà đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất với giá là 2.300.000.000đồng (Hai tỉ ba trăm triệu đồng). Ngày 09/4/2018, bà đặt cọc đợt 1 số tiền 200.000.000đồng. Ngày 02/5/2018, hai bên chốt chuyển số tiền 900.000.000đồng tiền vay thành tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng đất đợt 2. Ngày 16/7/2018, bà đến Ngân hàng Vietinbank, Chi nhánh Bình Phước - PGD P nộp tiền để trả cho hai hợp đồng tín dụng của bà H, ông Ch với số tiền nợ gốc là 1.200.000.000đồng cùng toàn bộ tiền nợ lãi (Có phiếu nộp tiền), giải chấp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số AM 592945. Sau khi giải chấp, hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng N, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Cùng ngày, bà nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng thì bị từ chối đăng ký do có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ của Tòa án nhân dân huyện P nên việc đăng ký bị tạm dừng lại. Bà nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Ch, bà H có hợp đồng chuyển nhượng, được công chứng theo đúng quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng giữa hai bên hoàn toàn tự nguyện, mục đích chuyển nhượng là nhằm cản trừ nợ. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất, không có hồ sơ ngăn chặn việc chuyển nhượng. Sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng mới có Quyết định ngăn chặn việc chuyển nhượng. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Ch, bà H là vô hiệu, bà không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án này, trường hợp xảy ra hợp đồng vô hiệu (nếu có), bà yêu cầu được nhận lại số tiền 2.300.000.000đồng và tiền lãi của số tiền 2.300.000.000đồng theo mức lãi suất của ngân hàng, kể từ thời điểm ký hợp đồng đến khi xét xử vụ án.

Văn phòng công chứng N trình bày:

Ngày 16/7/2018, Văn phòng công chứng N có tiếp nhận hồ sơ đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 287, tờ bản đồ số 08, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM592945, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước, giữa bà Tạ Thị Ánh H, ông Mai Xuân Ch với bà Nguyễn Thị Th. Qua xem xét hồ sơ, đối chiếu các quy định pháp luật nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng trên đủ điều kiện được công chứng nên Văn phòng công chứng N đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 00005066 ngày 16/7/2018.

Về chủ thể của hợp đồng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 592945 cấp cho ông Mai Xuân Ch, bà Tạ Thị Ánh H. Hôn nhân giữa ông Ch, bà H vẫn tồn tại là vợ chồng hợp pháp, ông Ch, bà H được quyền chuyển nhượng

quyền sử dụng đất nêu trên. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã được công chứng viên giải thích, hiểu rõ quyền và nghĩa vụ phát sinh trong hợp đồng và hoàn toàn tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên của Văn phòng công chứng N. Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 08, diện tích 516m², được UBND huyện Phước Long (cũ) cấp GCNQSD đất số AM 592945 ngày 17/4/2008 cho ông Ch, bà H là tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật, đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Tại thời điểm công chứng hợp đồng công chứng số 00005066, Văn phòng công chứng N không nhận được bất kỳ văn bản của tổ chức hay cá nhân nào về việc tài sản trên bị kê biên để thi hành án, bị hạn chế quyền định đoạt, công văn đề nghị phối hợp để thu hồi thuế hay bất kỳ văn bản nào của cá nhân yêu cầu ngăn chặn tài sản trên. Do đó, Văn phòng công chứng N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00005066 ngày 16/7/2018 tại Văn phòng công chứng N là vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, Quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; 157; 165 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 124, 131, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 52 Luật công chứng năm 2014; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Bà Trương Thị H, Bà Đoàn Thị Ngọc S, Bà Võ Thị Lan Ch và Ông Đoàn Văn Th.

Tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Xuân Ch, bà Tạ Thị Ánh H với bà Th được công chứng tại Văn phòng công chứng N, số công chứng: 00005066, quyền số 02-2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả lại ông Mai Xuân Ch, bà Tạ Thị Ánh H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 592945, thửa đất số 287, tờ bản đồ số 08, diện tích 516m², được Ủy ban nhân dân huyện Phước Long (cũ) cấp ngày 17/4/2008 cho ông Ch, bà H.

Buộc ông Mai Xuân Ch, bà Tạ Thị Ánh H hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Th, ông Bùi Quốc M số tiền 2.300.000.000 đồng (Hai tỉ ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/6/2019 bị đơn bà Tạ Thị Ánh H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00005066 ngày 16/7/2018 để bà Th làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Ngày 12/6/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00005066 ngày 16/7/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu ý kiến.*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Tạ Thị Ánh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Xuân Ch, bà Tạ Thị Ánh H với bà Th được công chứng tại Văn phòng công chứng N, số công chứng: 00005066, quyển số 02-2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2018 có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Tạ Thị Ánh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận bị đơn bà H có nợ bà H số tiền 480.000.000 đồng, nợ bà S 600.000.000 đồng và nợ bà Chi, ông Th 1.200.000.000 đồng đã được Tòa án nhân dân huyện P giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 48, 49/2018/QĐST-Ds ngày 17/8/2018 và số 59/2018/QĐST-DS ngày 31/8/2018 (BL 29, 30, 51).

Ngày 19/9/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú R ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 759, 760/QĐ-CCTHADS đối với số tiền 480.000.000 đồng mà bà H phải trả cho bà H và 600.000.000 đồng mà bà H phải trả cho bà S (BL 31,32). Theo biên bản xác minh ngày 25/9/2018 thì bà Tạ Thị Ánh H và ông Mai Xuân Ch có tài sản là thửa đất số 287, tờ bản đồ số 08, diện tích 516m² tọa lạc tại Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước do UBND huyện Phước Long cấp giấy CNQSDĐ số H 03762/CNTT ngày 17/4/2008 cho bà Tạ Thị Ánh H, ông Mai Xuân Ch. Tuy nhiên, thửa đất này đã được bà H, ông Ch chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00005066, quyền số 02-2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2018, được công chứng tại Văn phòng công chứng N. Theo lời trình bày của Th và bà H và kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú R thì bà H, ông Ch chưa làm thủ tục đăng ký vào sổ địa chính chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất này cho bà Th. Theo quy định tại đoạn 2 khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì: *“Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu...”*; Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì *“việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”*; Khoản 7 Điều 95, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm vào sổ địa chính”*, *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng... quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”*. Hơn nữa, theo lời trình bày của bà H và bà Th thì từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H, ông Ch vẫn ở trên diện tích đất này. Như vậy, về mặt pháp lý, quyền sử dụng đất đối với thửa đất các bên tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng của bà H, ông Ch nên vẫn là đối tượng để kê biên, cưỡng chế thi hành án đối với nghĩa vụ trả nợ của bà H.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2018, được Văn phòng công chứng Nông chứng số 00005066, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch, bà H với bà Th được lập thành văn bản, công chứng tại Văn phòng công chứng N là phù hợp quy định pháp luật tại Điều 117, 119 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc công chứng giao dịch được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 42 của Luật công chứng năm 2014. Chủ thể giao kết hợp đồng đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, các bên hoàn toàn tự nguyện giao kết, ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên của Văn phòng công chứng N phù hợp với quy

định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015. Ông Ch, bà H có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 179 của Luật đất đai năm 2013. Thửa đất số 287, tờ bản đồ số 08, địa chỉ Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

[3] Bà H trình bày thời điểm tháng 4/2018, khi bà Th yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà đã lâm vào tình trạng khó khăn, không có khả năng trả nợ cho bà Th nên đề nghị bà Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm cản trừ nợ. Lời trình bày của bà H về thời điểm lập và hoàn thành giấy bán đất viết tay cho bà Th tại phiên tòa là được lập ngày 09/4/2018 đến ngày 16/7/2018 hoàn thành: Trong đó đặt cọc đợt 01 ngày 09/4/2018 số tiền 200.000.000 đồng; Ngày 02/5/2018, chuyển số tiền nợ 900.000.000 đồng thành tiền đặt cọc đợt 02 và ngày 16/7/2018 bà Th thay bà H nộp tiền vào Ngân hàng Vietinbank, Chi nhánh Bình Phước - PGD P số tiền 1.200.000.000 đồng. Lời trình bày này mâu thuẫn với lời khai ngày 05/01/2019 của bà H (Bút lục 101), lời khai của bà Th (Bút lục 109). Mặt khác, thời điểm bà H khai nhận lâm vào tình trạng khó khăn, không có khả năng thực hiện nghĩa vụ trả nợ bà Th nhưng bà H vẫn tiếp nhận các khoản vay từ bà S, cụ thể: Ngày 17/02/2018 vay 200.000.000đồng, ngày 02/5/2018 vay 150.000.000đồng và ngày 10/4/2018 tiếp tục hót 30 phần hui từ bà H với số tiền 264.000.000đồng. Và khi các nghĩa vụ đến hạn (tháng 5/2018), bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngày 16/7/2018, bà H, ông Ch lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 00005066, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th, tại Tòa án nhân dân huyện P, bà H thỏa thuận đồng ý trả nợ cho các nguyên đơn với tổng số tiền 2.280.000.000đồng. Theo biên bản lấy lời khai của bà H ngày 05/11/2018 (Bút lục 97), lời khai ông Ch ngày 13/11/2018 (Bút lục 99-100), bà H, ông Ch đều xác định thửa đất số 287, tờ bản đồ số 08, diện tích 516m² tại thôn Tân Lực, xã Bù Nho, huyện P là tài sản duy nhất, ngoài thửa đất này ông Ch, bà H không còn tài sản nào khác và thửa đất này ông Ch, bà H đã chuyển nhượng cho bà Th. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà H xác định nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn bà H, bà S, bà Ch, ông Th sau khi đã chuyển nhượng tài sản duy nhất là thửa đất số 287, tờ bản đồ số 08, diện tích 516m², bà H đang kinh doanh điều, có khả năng trả nợ nên thỏa thuận trả nợ. Đồng thời, sau thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th, bà vẫn được “rao bán” thửa đất, trường hợp bán được với giá cao hơn bà sẽ giao về cho bà Th 2.300.000.000đồng, số tiền chênh lệch cao hơn sẽ phân chia trả nợ cho các nguyên đơn. Việc bà Th xác định nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn như trên là mâu thuẫn với lý do, mục đích phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà

Th. Đồng thời, mâu thuẫn với lời trình bày không có khả năng trả nợ lãi ngân hàng và việc trả nợ gốc trước khi hợp đồng tín dụng đến hạn.

Từ những nhận định nêu trên có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông Ch với bà Th là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà H đối với bà Nguyễn Thị Th. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00005066, quyền số 02-2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2018, được công chứng tại Văn phòng công chứng N giữa giữa ông Ch, bà H và bà Th là vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên yêu cầu kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Th là không có căn cứ. Tòa cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Tạ Thị Ánh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Th, ông M tại phiên tòa là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Tạ Thị Ánh H và bà Nguyễn Thị Th không được chấp nhận nên bà H và bà Th phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Thị Ánh H;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ các Điều 124, 131, 133, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 52 Luật công chứng năm 2014; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Bà Trương Thị H, Bà Đoàn Thị Ngọc S, Bà Võ Thị Lan Ch và Ông Đoàn Văn Th.

Tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Xuân Ch, bà Tạ Thị Ánh H với bà Th được công chứng tại Văn phòng công chứng N, số công chứng: 00005066, quyền số 02-2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả lại ông Mai Xuân Ch, bà Tạ Thị Ánh H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 592945, thửa đất số 287, tờ bản đồ số 08, diện tích 516m², được Ủy ban nhân dân huyện Phước Long (cũ) cấp ngày 17/4/2008 cho ông Ch, bà H.

Buộc ông Mai Xuân Ch, bà Tạ Thị Ánh H hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Th, ông Bùi Quốc M số tiền 2.300.000.000 đồng (Hai tỉ ba trăm triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Mai Xuân Ch, bà Tạ Thị Ánh H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Nguyên đơn Bà Trương Thị H đã nộp tạm ứng các chi phí tố tụng này nên buộc bị đơn ông Mai Xuân Ch, bà Tạ Thị Ánh H phải hoàn trả cho Bà Trương Thị H số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Mai Xuân Ch, bà Tạ Thị Ánh H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho Bà Đoàn Thị Ngọc S, Bà Trương Thị H mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo các biên lai thu tiền số 026695, 026696 ngày 12/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Hoàn trả cho Bà Võ Thị Lan Ch, Ông Đoàn Văn Th mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo các biên lai thu tiền số 026746, 026747 ngày 13/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tạ Thị Ánh H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu tiền số 027137, ngày 03/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Th đã nộp theo biên lai thu tiền số

027135, ngày 02/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện Phú R;
- TAND huyện Phú R;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thanh Thảo Nguyễn Văn Thư

Nguyễn Thị Nga